

平成30年度第2回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会 会議の記録

- 1 日 時 平成31年1月16日（水） 午後6時30分～午後8時33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、斎尾直子、田中正裕、久間常生、日置雅晴、中城康彦
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、開発調整課長、
建築審査課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 検討事項 高度地区の区長の許可による特例に関する基準等の見直しについて

平成30年度第2回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会（平成31年1月16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2回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

初めに、前回御紹介できなかった委員の方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、御覧いただければと思います。

（委員紹介）

○事務局 よろしく願いいたします。

続きまして、委員の出席状況について御報告いたします。

本日は、6名の委員に御出席いただいております。

つぎに、本日の議題について御案内いたします。

本日は、前回に引き続きまして、高度地区の区長の許可による特例に関する基準等の見直しについて御検討いただきます。前回、皆様から頂いた御意見を踏まえ、基準の改正案概要をまとめました。この後、概要について御説明いたしますので、それに対する御意見等を頂ければと存じます。

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。東京都市計画高度地区。高度地区の区長の許可による特例に関する基準。同基準実施細目。

以上の資料をお配りしております。もしお手元にない方がいらっしゃいましたら、事務局にお声掛け願います。

それから、皆様の机の上に、特例に関する基準（案）と同基準実施細目（案）をお配りしております。こちらにつきましては、皆様から頂いた御意見を踏まえまして、今後、区として基準等の改正を行いますが、改正後のイメージをつかんでいただくために御用意いたしました。いずれも未定稿のものとなりますので、部会終了後に回収させていただきたいと思っております。お帰りの際、机の上に置いたままにさせていただけたらと思っております。御協力を

お願いいたします。

事務局からは以上でございます。

以後の進行は部会長にお願いいたします。

○部会長 皆様、明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願いいたします。

それでは、会議を始めたいと思います。

早速ですが、前回の御議論を踏まえてということで、高度地区の区長の許可による特例に関する基準等の見直しについて、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、事前にお配りしてございます資料に基づきまして御説明させていただければと思います。本日の資料は、A4の説明資料。それから、別紙1と別紙2、A3のものでございます。

御説明に入る前に、前回の部会について振り返りをさせていただければと思います。昨年11月になりますけれども、概要という形で御説明させていただきました。その中で、委員の皆様から、様々な御意見を頂いたところでございます。

今回の基準の見直しですけれども、過去、練馬区では高さの緩和の案件を2件許可してまいりました。その中で、様々な御意見を頂いて、課題を認識したところでございます。基本的な考え方といたしまして、緩和をするに当たりましては、敷地面積や建物の規模に応じた基準を検討したらどうかと、それから、小規模な計画については手続が簡素化できないか、それから、敷地や建築物の特性に応じた基準の必要性、それから、許可を受けた計画に変更が生じた場合の手続の規定等がないというような、そのような課題等もございました。それに対してどういう対応をしていくかということで、前回の部会で概要をお示ししたところでございます。

前回の部会で、幾つか御意見を頂きました。まず、基準の在り方につきましては、総合設計制度の事例では、基準ができて、基準さえ満たせばよいという方向に流れてしまって、本来の制度趣旨から外れた運用が見受けられるということで、今回の基準の許可につきましては、そのようなことがないように、ある程度基準に幅を持たせた方がいいのではない

かというお話を頂いていました。

また、マンションの建築確認が取り消された事例についてもお伺いしまして、行政と調整することによるインセンティブを事業者に与えるような制度ができないかというようなお話も頂いたところでございます。

また一方で、基準に幅を持たせることは基本的には良いことだと考えるけれども、事業者の立場になってみると、幅が広過ぎるとスケジュールや事業採算性の検討に影響が出るということで、事業者への配慮も必要ではないかというようなお話も頂いたところでございます。

また、数値基準につきまして、一部の小規模なものは部会の意見を聴かずに許可するという制度設計はあり得るけれども、その場合でも、基準を満たしてさえいれば許可するというものではなく、行政の裁量を残すべきではないかというようなお話も頂いたところでございます。

また、比較衡量につきまして、今回新しい考え方を outsourcing させていただいたところですが、最後は総合的に判断することが必要ではないか。また、数値基準を満たせば適合建築物より自動的に良くなるので、実務上の手間だけが増えてしまうのではないかというような御心配も頂いたところでございます。

また、変更手続につきましては、当初の許可の考え方や方向性を踏襲していれば、一定程度の変更については改めて許可を取らなくてよいようにしてはどうかというお話も頂いたところでございます。

そのほか、今回新しい視点として、地域貢献等というものを設けたところでございますけれども、管理の在り方や税制といった部分で、それに見合う措置ができないかというようなお話も頂いたところでございます。

ざっくり振り返らせていただきましたけれども、そのような前回の御意見を踏まえて、今回まとめたものでございます。

まず、A4の資料を御覧いただければと思います。高度地区の区長の許可による特例に

関する基準等の見直しについてということで、詳細につきましては別紙1で後ほど御説明いたします。こちらの資料では、前回から変わったところ等につきまして御説明したいと考えてございます。

1、前回からの追加・変更項目について。まず、(1)許可基準についてでございます。1番目、行政の裁量という部分が必要ではないかという御意見等も踏まえまして、計画建築物や計画敷地、周辺環境等を勘案いたしまして、区長が必要と認めた場合は許可要件を付加し、もしくは緩和し、または許可をしないことができる規定を追加したものでございます。2番目でございますが、都市計画施設等の事業施行後においても法令や本基準等に適合しなければならない旨を規定します。一部の都市計画施設等については努力義務とするということで、後ほど詳しく御説明させていただければと思います。

(2) 手続についてでございます。1番目、高度地区の絶対高さ制限の1.2倍を超え1.5倍までの緩和を受ける建築計画につきましては、周辺住民等の意見を個別に聴取し、その結果を区長に報告しなければならない旨を規定するという一方で、緩和の程度が大きいものについては、より丁寧にするような規定を設けたものでございます。2番目、特例許可を取得した後、計画に変更が生じた場合の考え方ということで、再許可を要する旨を規定する。ただし、例外として、建築規模の縮小、測量誤差等による敷地面積の変更、開放空地等の配置の部分的な変更その他の周辺環境へ与える影響が軽微である変更につきましては、再許可を要しないこととするという規定を加えるものでございます。

2、都市計画審議会の意見聴取の省略についてでございます。こちらは追加項目ではなくて、今後の都市計画審議会との関係でございます。高度地区の特例許可による影響の程度と事業性を考慮し、高度地区の絶対高さ制限の1.2倍までの緩和を受ける建築計画で、敷地面積が5,000㎡以下かつ延べ床面積が10,000㎡以下のものについては、事後に都市計画審議会(部会)に報告することを条件に、都市計画審議会(部会)の意見聴取を経ずに区長の判断で特例許可を行うということで、一部について省くことができる規定を設けるというものでございます。この部分につきましては、今後、本審議会にお諮りしたいと

考えているところでございます。

このように今回整理したものを別紙1に反映させていただいてございます。こちらで御説明したいと考えてございます。

まず、左上、緑の四角で囲んだところでございます。こちらは、今回の改正の基本的な方針でございます。1段落目につきましては、前回と変わりございません。緩和を受ける建築物の規模等に応じた数値規制による数値基準の見直しと、計画建築物が大規模になる場合等に適用する、比較衡量、地域貢献等の基準を新たに整備するというもので、前回と同じ考え方でございます。

2段落目でございますけれども、計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案いたしまして、周辺環境との調和や市街地環境の向上のため、区長が必要と認めた場合ということで、裁量の幅を設けたいと考えているところでございます。

続きまして、右上の表を御覧ください。こちらにつきましては、前回と同じ考え方でございますけれども、緩和の程度と規模につきまして、範囲をまとめたものでございます。大きく四つに分けさせていただいてございまして、まず、1.2倍までの緩和と1.2倍を超え1.5倍までの緩和という線引きを設けてございます。また、延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積が5,000㎡以下のものと、それを超えるものに分けさせていただいてございます。①の青の部分につきましては、先ほど御説明した、審議会の意見聴取を省略することができる範囲になるところでございます。それ以外につきましては、その規模等に応じまして比較衡量、地域貢献等について、様々な基準を設けていきたいと考えているところでございます。

続きまして、その下、大きく四角で囲んでいるところになります。

まず、左側の青の部分、こちらは緩和を受ける全ての建築物が対象になるものでございますけれども、数値基準として6項目ございます。変更のないものと変更したものとございます。

上から4番目になりますけれども、外壁面等の後退等につきまして、今回改正を加える

ものでございます。これまで、建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は3 m以上とさせていただいていたところでございます。また、建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離は原則として4 m以上ということになっておりました。今回、計画敷地内の道路境界線および隣地境界線からの水平距離が建築物の最高高さの平方根の2分の1に2 mを加えた数値以内の部分には建築物および工作物は建築または築造してはならないという形で外壁面等の後退等の基準を定めたというものでございます。

また、その下、開放空地につきましても、敷地面積の6 %以上または計画建築物の延べ面積の3 %のうち、いずれか大きい面積以上を確保し、整備するというところで、規模に応じてより多く開放空地が取れるような制度にしたいと考えているところでございます。

この数値基準は、緩和を受ける全ての建築物を対象にしたいと考えています。

また、今回、計画敷地内に都市計画施設等がある場合の措置ということで、都市計画施設等の計画線が敷地に入っている場合における規定も付け加えさせていただいております。前回、関町南四丁目の事例の課題等に対応するものでございます。一つ目でございますけれども、都市計画施設等の事業施行後においても、原則として建築基準法および本基準等の規定に適合ということで、優先的に整備する都市計画施設等かどうかによって区別していきます。都市計画道路の場合ですと、優先整備路線に位置付けられているものにつきましては、義務にしたいと考えてございます。また、その他の都市計画施設等、今後の事業実施がまだ確定できていないものについては、努力義務にしたいと考えてございます。二つ目は、都市計画施設等の計画線から外壁面等の後退を適用。三つ目につきましては、都市計画施設等の計画線内への法および本基準等で設置が義務となる建築物等の設置を制限ということで、例えば自転車駐車場ですとか、必ずなくてはならないようなもので、将来移設しなければいけなくなるようなものにつきましては、制限したいと考えているところでございます。

続いて、右側でございます。こちらにつきましては、右上の表で赤く塗られた三つの部分について適用していきたいというものでございます。

規模および高さの緩和の程度により付加する基準は、主として周辺環境への影響負荷の低減や公共空間の質的向上の観点から、高度地区の規定に適合した建築物等との比較衡量等および地域貢献等の基準を規定するもので、比較衡量の項目につきましては前回と変わりございません。ただ、2行目のところ、比較衡量および評価する項目を規定するという事で、比較をした上で、従前よりどのように良くなっているかというものを評価していきたいと考えております。

また、その下、地域貢献等の部分につきましても、地域のニーズ等を踏まえまして、計画建築物、計画敷地の規模および高さの緩和の程度に応じ、区長と協議の上、地域貢献等の観点から適用する項目を規定するという事で、緩和の程度が大きいもの、規模が大きいものにつきましては、地域への貢献度を高めていきたいと考えてございます。ある程度区の裁量の範囲になると思えますけれども、地域に足りないものを付加できるよう、基準等に定めていければと考えてございます。

また、最後になりますけれども、計画建築物が大規模となる場合等の措置ということで、更に地域への配慮をする必要があるだろうということで、二つ考えてございます。一つは、延べ面積が10,000㎡を超える計画建築物につきましては、周辺市街地および計画建築物の利用者または居住者の交通上、安全上、防火上および衛生環境上配慮した配置計画とし、当該建築物の色彩や壁面デザイン等、周辺との調和が図られた計画としなければならないというもので、景観的しつらえや、地域を横断する道路機能の整備等も付加できないかということを考えてございます。もう一つは、1.2倍を超え1.5倍までの緩和を受ける計画建築物につきましては、周辺住民等の意見を個別に聴取し、その結果を区長へ報告するというものを加えていきたいと考えているところでございます。

別紙1は以上でございます。

別紙2でございますけれども、こちらはイメージ図でございます。別紙1の内容につきまして、視覚的にイメージをつかんでいただければと考えてお示しするものです。

現行の基準は真ん中で、今回の新しい基準に適合すると一番右側の形になります。特に、

例えば貫通通路ですとか都市計画道路の計画線への配慮ですとか、そういう部分につきまして配慮した計画となるようなイメージとしております。最終的にはどのような指導をしていくか、協議をしていくかということになりますけれども、イメージとして、このようなことが可能なのではないかとということで、お示ししているところでございます。

簡単ですけれども、説明は以上でございます。御意見を頂ければと思います。よろしくお願いたします。

○部会長 ありがとうございます。

それでは、御意見を頂きたいということですので、いかがでしょうか。

○委員 まず、自分のように建築の設計実務に関わっている人間からすると、こういう試みというのはいいと思うんですね。ただ、この間も申し上げたと思うんですけれども、計画する建物の用途が、例えば病院なのか、あるいは、この間の関町のような大きなマンションなのかによって、個々の建物に適用される法律も違うし、ボリュームだけでこういうふうにするのはなかなか難しい。我々、設計を試みる側からすると、やっぱり何かしらメリットがあると思わないと、設計に関する手間も掛かってきますし、それが途中で結局駄目だったとなると、時間をロスしてしまうとなると、実際に掘り下げて検討しようというのなかなかないですね。

ですから、ボリュームだけでなく、例えば病院なのか、特養老人ホームなのか、あるいは共同住宅なのかとか、用途でくくることが必要になるんじゃないかなと。

それからもう一つ、地域貢献というところで、僕が今扱っている中高層マンションなんかだとちょっと違うんですけれども、僕なんかもよく中高層の日影のことで御近所に説明に行きますが、基本的に近隣の方たちにとっては、やっぱり迷惑という意識が強いんですね。音の問題ですとか、知らない人が一杯入ってくるってことで、その地域のコミュニティーということ言うと、地域貢献は相当「ああ、これはいいね。」と思うようなものでないと、なかなか、うんと言わないんじゃないかなってことがありますね。

それからもう一つ、新しい基準の中で貫通通路とあるんですけれども、この通路は道路

ではないんですよね。これは人が通れるものなのか、自動車とか自転車が通れるものなのか、それから、誰が使っていいのかとか、もうちょっとその辺も知りたいなと思います。

○部会長 今の御意見に対して何かありますか。

○建築審査課長 こちらで想定している貫通通路ですが、総合設計などでもよくありますが、天空の場合もありますし、あるいはビルの中を通り抜けるような、その場合は人だけですけれども、そのような一般の人にも利用できるような通路というものを今のところイメージしております。

○委員 最初の質問に関わるんですけれども、その施設に関係ない人が入ってこられる通路なのか、そうではなくて、ショートカットができてとてもいいというものなのか。例えば共同住宅の下なんかだと、駅に近い人はそこを抜けるぐらいは構わないと思うんですけれど、そうではなくて、人に余り入ってきてほしくないなというようなときに、この貫通通路がないと駄目なのか。この新しい基準では、貫通通路が取れていないというように評価されてしまうとかね。でも、用途によってはなくてもいいということでないで、計画するデベロッパーなり設計事務所からすると、貫通通路はむしろ困るよねというようなことになったりしないかなと思うんですね。

○建築審査課長 関町の件を踏まえて提案させていただいているのですが、あそこの場合、街区が非常に大きくて、100m以上間口があったんですね。本来であれば100mごとぐらいか、もっとその間ぐらいに本当は道路があってもいいというような大きさだったものですから、そういう場合には行政としても指導しやすいように、周辺環境、周辺住民の方が使いやすいようなまちというのを意図しまして、そういう場合にも指導できるようなということで、今回、貫通通路を定めさせていただいたので、絶対ではないのですけれども、やはり敷地の状況とか、周辺の状況を踏まえて指導させていただけるような手段というように考えております。

○委員 それは地域貢献ですよ。

○建築審査課長 はい。

○委員 その施設の人じゃなくて、周りの人もそこは通って行っていいんだよということですね。

○建築審査課長 はい。

○技監 今のお話を少し整理すると、今日お示ししている基準案で、私どもの考え方としては、地域貢献等については、貫通通路も含まれますけれども、この項目が全て必須であるということではなくて、こちらに書いてあるとおり、その場所に応じて、区長と協議の上、この場所でこういう開発をするのであれば、この項目についてはこういうことをやってくださいということを、裁量になりますけれども、やっていこうという意味です。貫通通路についても必須ではなくて、人の動線などを考えると、ここにあった方がいいなということであれば、そういうものを整備してくださいということですね。

貫通通路ですが、敷地内の話になりまして、原則としては車両が通行すると危ないと思いますので、車両の通行は考えないものになろうかと思っています。

もう一つ、地域貢献について、地域の方が「ここまでやってくれるんだったら我慢するよ。」というようなところまでやるかということ、それはなかなか難しいと思います。行政として「ここでやるんだったら、ここまでやってください。」ということで、それによって地域の方が満足するようになるかどうかというのは、ちょっと難しいかなと思いますね。

○委員 そうですね。

○技監 地域の方に一定のメリットを与えるようなものを何か造りなさいという趣旨かと思っています。

もう一つ、最初にあった用途の話ですけれども、基本的には、どんな用途であってもボリュームで考えていきたいと思っています。確かに用途によっては特別な法制限で、実は壁面後退できないとか、道路境界上、何か設けなくてはいけないとか、法令上できなければやむを得ないということは、考えておかななくてはいけないかなと思います。

ただ、高さの緩和ということになるので、どちらかというとも周辺との関係が非常に大きいものですから、それは例えば病院であろうと住宅であろうと、基本的には同じボリューム

ム感で物を考えなくてはいけないのかなと考えています。

○委員 基本設計のもっと前、企画レベルで、この敷地が何万㎡あります、そこにどんなものを建てるかというときに、開発する事業者は、ある程度こんなものを建ててほしいということを書いてくると思うね。それをボリュームで配置とか考えるときに、当然この制度が使えるのであれば、それも考えていかなきゃならないと思うんですね。

練馬区がこうやってやっていくのはとても有り難いし、いいことだと思うんだけど、本当にシビアな話で、結構時間が掛かると思う。何かしら達成できそうなめどがつけばいいんですけど、これはどうかなという状況だと、こういうものができても、これまでどおり普通にやっていった方がいいかなとなるのではないかな。せっきゃくこういうものを作っても、生かされるようなことを皆さんやるかなという気がするんですね。

なかなかイメージが湧かないんだけど、多分、古くなった団地の建替えとか、そこにまた同じような共同住宅が建つとか、あるいは、それが今度売却されて、そこに、今度は老人に特化したような大きな病院が建つとか、そのときにこれを並行して見比べていくか。そのときに、この1.5倍、1.2倍というのは、果たしてどうなるかなというようなこととかをですね。

要するに、設計者にとって使いやすく、検討する価値がある魅力がないと、単純にボリュームだけでは見向きされないんじゃないのかなという気もしないでもないと思います。

○技監 そうですね。前回の議論でもございましたけれども、通常やるのに比べて時間も労力も必要になるのだから、これをやることによる事業者のメリットがないといけませんねというお話があったと思います。例えば空地の固定資産税の減免だとか、何かそういうメリットがあればいいですねというお話はあったんですけども、私どもが検討しても、メリットを与えるというのはなかなか難しいということがあります。もう一つは、区として、この高さの特例許可を是非使ってほしい、促進したいかということ、必ずしもそのように思っていないというところが根源にあると思います。別にこれを無理に使ってほしいとは思っておりませんので。

ただ、例えば今のお話にありましたとおり、大規模な民間の団地みたいなのがあったときに、元々は低容積で造っていて、現容積で造るとなると、それなりのものが造れるようになる。ところが、建替えをするときに、今は低容積で比較的高くないものですから、豊かなみどりを敷地内に抱えている。建替えをする人たちは引き続きそういう環境を保ちたいけれども、事業上、容積は目一杯使いたいというようなときに、場合によっては、そういう意味で事業者のメリットを感じたときに、多少時間を掛けてでも高さの緩和を受けて足下に豊かなみどりを残したいとか、そういう使い方はあるかなと。

私どもが想定するのはそういうところで、今回、延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下のものについては数値基準だけで行きましようと言っていますけれども、なかなかそれで苦勞される方というのは、多分そんなには出てこないだろうと想定しています。

区として、無理に高さの特例許可を使ってほしいと思っているわけではないというところが、一番、今のお話のお答えになるかと思います。苦勞してでもやりたくなるようなメリットのある人だけ、「だけ」と言うと語弊があるかもしれませんが、そういう場合に使うことになると思います。

○部会長 一種住専で、高さ制限10mに抑えられているところを、5階ぐらいまでやるというのは一応可能ですよね。容積が増やせるわけじゃないけど。

○技監 それは駄目です。絶対高さ制限として決められているものをこの特例許可で緩和することはできません。これは飽くまで高度地区の場合です。第一種低層住居専用地域の10mを15mにするというようなことは、これではできません。

○部会長 なるほど。

○委員 これ以北側に一低層とかがあった場合、日影を落とすのが、一種住専とかになる場合は、やっぱり一種住専の日影時間をクリアしないといけません。この1.2倍、1.5倍になったって、ということですね。

○委員 むしろ日影規制は厳しくなっています。

○委員　そうですよね。

○建築審査課長　はい。

○部会長　そうすると、なかなかメリットがないというのは、やっぱりそうなんだね。

○委員　何か否定的なことばかりで、すみません。

○技監　よろしいですか。これにメリットを感じるというのは、大規模で、例えば真ん中に集中的に造りたいとか、あるいは、中庭をとって、ある程度周辺に高く建てたりしてやっていきたいとか、そういう配置のプランが作れるような規模のものでないと、なかなか使うメリットというのは出てこないかなというのが、正直なところですね。

○都市計画課長　今回見直しをやろうとしたのは、もし今の基準のまま関町のようなものが出てきたときに、同じような対応しかできないということがありますので、もう少しきめ細かな対応ができるような基準作りというのが、今回の見直しの原点なんです。

○部会長　私なんかは、そんなにたくさん数は出てこないんだから、この水色の数値基準のみのところをわざわざ設けるほどのこともないんじゃないかなと考えてしまうんだけど、やっぱり自動的にできるところを設けた方がいいというか、手を挙げるデベロッパーが現れるんじゃないかという淡い期待が一応あるんですね。

○技監　前回、青い部分にも裁量の余地を残した方がいいというお話もございましたけれども、青い部分は基準さえクリアすればいいということになると、事業者の方から見ると手戻りなくできるわけなので、青い部分については、場合によっては挑戦してこられる事業者の方はいらっしゃると思います。

この赤い部分、地域貢献だ、比較衡量だとかいう話になると、行政から何を言われるかわからない。半年で準備できると思ったのが、1年半準備に掛かるというような話になりかねないと、事業者の方はやっぱり考えるでしょうから、なかなか赤い部分に挑戦してくる方というのは、時間を掛けてゆっくり計画を作ろうという方なのかなと思います。

○委員　これは自分もよくやっちゃうんですけれども、公開空地をつくってくれてありますよね。これ、日当たりのいいところにしないと地域貢献になりませんね。僕も自分を

反省する意味で、何か使いづらい敷地の端の方を公開空地にして、そこは日陰だったりすると。だから、数値は満たしたからいいでしょうというのではなくて、公開空地は地域のことを考えて、日当たりの良好なところを何%か入れなきゃ駄目だとか、そういうふうにしないと。

せっかく地域貢献なのだから、公開空地の在り方とか、通り抜け通路とか、そういったことももうちょっと細かくやっていかないと。数値基準だけだと、そこをうまくかいくぐる人がいるので、と思いますね。

○技監 今のお話を伺って思ったんですけれども、青いところについては、例えば開放空地については、細かくは書けないですけれども、利用しやすいだとか、開放性のある位置にとか何とか、そういう言葉を入れるとか。おっしゃるとおり、マンションの真ん中にちょこっと開放空地ですと言われても、誰も使わないようなものになるということも考えられないことはないですね。

○部会長 大体そうになってしまうんですね。それはしょうがないと思うんですけれども。

○委員 総合設計の基準でも開放空地について、環境、日当たりとか、いいところは一定の係数で面積を多めに換算するような形でバランスを取っているところもあったとは思いますが、そこまで細かく事前に決めるというよりは、先ほどの部分で、その辺をアドバイスできるという形でいいのかなというふうには思いますけれども。

○委員 ちょっとお聞きしたいんですが、今回、基準の数字が出ていますけれども、これは区の中でやられているんですか。それとも、何か専門家のコンサルタントとかが入っているんですか。

○技監 全く区でやっています。

○委員 前からこういう話をするとき最初に言うんですけれども、結局、基準の数字が出るというのは、よく定量、定性って言いますが、定量的な基準を作るって結構難しいことで、なぜこうなったんだって話の公平性が求められる。公平性、明示性が求められるわけですね。

結局、活用する側にしてみれば、納得感が要るんですよね。ボリュームを大きくして、事業者とか建て主とかの利益にはなるんだけど、全体として公共の利益にもなる。まちを良くするとか、そういう話がウインウインの関係になるようになったときにのみ使えるものだということで、今のでいいと思うし、それから、うまく使える制度になってくればすばらしいと思うんですけれども、地域貢献ができるってことは、その大前提に、やはり周りから誰が見ても、あれは大きいのを造ったけれども周りが良くなったねという。

そのときに、どういう基準でやったんだと。じゃあ今度は俺のところでこれできるかもしれない。どういう基準だっていうときの基準が、平方根の2分の1に2mを加えた数値と言われたって、何のことか普通は分からないし、我々は仕事しているから分かりますけれども、例えば25mだと4.5mだとか、36mだと何mになるかな、計算したら、何か今よりちょっと多くなりますよね。それと、例えば3%を6%にするって、すごい飛躍で、6%取るのは結構大変なんですよね、実際仕事をしてみると。もちろん大きい仕事するときにはやらなきゃいけないんですけれども。

そういうことに対する納得感が得られるような説明がないと、やっぱり基準の重みが無くなると思うんですよね。この辺の数字を決めた根拠とか考え方をちょっとお聞きしたいというのが一つですね。

それからもう一つは、周辺住民等の意見を個別に聴取するというところですか。まちづくり条例とか、周辺の意見を聴く制度はたくさんありますけれども、あえてここに書くということは、何か特別なやり方をするのかなというふうに思ったので、何かそのイメージがおりならば教えていただきたいなと思います。

地域貢献で、交通安全であるとか、排ガス、その他いろいろと周りのことに配慮してやるということは、かなり恣意的だと思うんですけれども、これは、まちづくりという観点で、区の施策とうまくマッチしていくという意味ではすごくいいと思うんです。これはいいと思いますが、定性的な話で、書き方に相当工夫が要るとは思います。例えば保育所が足りないところに保育所があつたら当然いいわけですし、先ほどの貫通通路にしても、

設計技術の問題なんですけれども、最終的にはうまくできればいいんで。

私なんか設計者として見ると、まず公平な、かなり公平性のある基準があって、それを基に頑張れば良いものができそうだと思うたらチャレンジングになるので、設計者マインドがすごく高まるんですよね。事業者は事業者で、時間が掛かるから駄目だって言うだろうけれども、それを説得してやってみようという気になるんですよね。だから、そういうマインドができるような、何かそういう分かりやすい基準、納得できる基準。そういう、地域貢献やまちづくりに貢献できるんだっていう声を大にして言えるとか、そういう方がいいと思うんですよ。

大きい規模ですと、事業者も最近はちゃんと聞いてくれるようになってきていますし、そういう面で、魅力のある基準だと思えるような、安心できて人に誇れるみたいな、ほかの区に誇れる、ほかの地域に誇れるような基準になればいいなと思うんですけれども、そこをちょっとお聞きしたいなと思います。

○建築審査課長 コンサルタントを使って数値の根拠を新たに考えるというのは確かに大変なので、いろいろなところから計算式を持ってきています。例えば、東京都のマンション条例や総合設計なんかから引っ張ってきて利用させていただいております。

○技監 委員おっしゃるとおり、数値についての根拠を明確に言えればいいのですけれども、そこまでの根拠というのはなかなか作れなくて、ここでお示ししているものは、どこかで使っている数字を基本的に持ってきていると。

例えば開放空地の6%とかいうのも、開発許可だったら6%なので、開放空地についても6%で行こうかという、そのようなことです。開発許可の6%は地区全体での6%で、それを敷地に当てはめていいかという、必ずしもそうは言えないんですけれども、そういう横引きをしてきていますね。

それで、私の正直な感覚で言うと、委員のように考えてくれる事業者というのはなかなかなくて、一旦決めてしまった数値というのは、事業者の方は、もうそれは既定路線で、その数字の根拠を聞いてこられる方は余りいらっしやなくて、この数字でやればいいん

ですねという感じが多いと思います。

特に納得性が必要なのは地域貢献のところ、我々が事業者に要求するときに、「どうしてここで私がそれをやらなくてはいけないのか。それはこの地区にどのように貢献するのか。」ということをしつかり説明できないと、事業者の方に多分納得してもらえないだろうと。そうでないと、ただ単に過大な要求をしていると取られかねないというのはあるかなと思います。

数字については、おっしゃるとおりのことが全て答えられればいいのですが、横引きをしているものですから。

○委員 いや、私はそれが悪いと言っているんじゃないかと、多分そうだろうなと思って聞いたんですけども、例えばこの部会で以前やったときに、かなりシミュレーションしたんですね。だから、ちょっとお金か時間が掛かるかもしれませんが、本当はシミュレーションした方がいいんです。

実際設計をしている者にとっては、いろいろあるんですよ。こんな絵と言っちゃ失礼だけど、かなり不具合が出る可能性もあるんですよ。だから、それを安全な方に大きい数字にしちゃっているから、余計に多分使えなくなっちゃうんですよ。使えないぐらいの大きな数字、6%とか4.5m、5m、5.5m離せとかいうことになっちゃうわけですね。今の、平方根の何とかっていう基準だと。

以前やった、日影か何かのシミュレーションはすごかったですね。敷地を全部当てはめてやったはずなんです。日影がどのぐらいになるかとか、やっていたと思うんですね。あれは非常にしっかりしたシミュレーションがあって、どうしてこんな低くしたんだみたいな話もできるようになっていたような気がするんですけども、これだと、使わない規定がありますねと終わって、あるけど実際は使わないよねみたいな話になっちゃって、もったいないなという感じがしますね。

それから先ほどおっしゃった地域貢献の話は、私は、全然気にする必要がなくて、むしろ区ががががやるべきで、区のまちづくりの施策なのだから、そこでやるときには、こ

これは当然ですよみたいな話で。それを後押しするにはもちろん住民のバックアップが要りますけれども、イギリスのC A B Eなんかはデザインレビューというもので、そこにはそういうものは建てない方がいいだとか、そういう大きさのものは建てない方がいいとか、やっているわけですよ。やっぱりそういうのを目指すべきじゃないですかね。私は、これはがんがんやるべきだと思っているんですよ。区の行政施策と全体のまちづくりがフィットして、それをどうだとみんなに言ってもらおうというのが大事なので、これこそ表に標榜^{ほう}してやるべきだと思います。

むしろ数字についてもうちよっときちんと理論武装して、納得感があって、うちよっく使ってもらえるような数字にしてほしいなど。ちょっと厳し過ぎるなという気がいたします。実際に私が実務をやっている中で、そういう感じはしますね。

それと、開放空地や何かをほかの空地と一緒にカウントできるのかとか、そういう問題で随分変わってきますけれどもね。別にしたら全然アウトというか、すごい感じになっちゃうので、その辺のところは実務上いろいろあると思いますけれども。

地域貢献はもっと表に出してがんがんやってほしいなという感じがします。

○技監 確かにシミュレーションと言いますか、何かもう少しやってもいいかなと、今のお話を聞いていて思いましたけれども、なかなかうちで全部やるというのも難しいので、実例を見ながら、シミュレーションとまで行かないんですけれども、簡単な事例的なもので割り出していくというのはできるかなと思います。壁面後退のお話についても、敷地を想定して、本当にそれでまともな設計ができるかというくらいの話というのは、概略であれば、やろうと思えばできるかもしれません。ちょっとその辺りはまたいろいろ検討させていただければと思います。

地域貢献のお話というのは、がんがんやらないという意味ではなくて、がんがんやるんですけれども、やるときに、これはこのように行政計画とマッチしている、行政計画上こうやらなくてはいけないんですと。もちろんきちんと根拠があります、これはこういうことなのでやらなくてははいけないですよとか、地域のこういう声があるんですよとか、そう

という意味での根拠がないと、ただやみくもに貫通通路をつくれと言ったら、それはやっぱり駄目ですから。

○委員 私が申し上げたのはそういうことです。行政計画とマッチしてやれということはそういうことです。それから、個別聴取のお話ですけれども。

○都市計画課長 これも、個別という形になると結構ハードルを設けている形になります。用途の許可をある程度参考になっている部分はあるんですけれども。

○委員 用途の許可って48条ですね。

○建築審査課長 そうです。

○都市計画課長 やり方としてはいろいろ考えていく部分もあると思うんですけれども、基本的には個別に御意見を伺うようなことを想定しています。範囲をどこまで定めるかというのは課題ですが、その辺りの部分についてはハードルとして設けていきたいなと思っております。

○委員 とんでもないことになりますよ、本当に。200件とか500件、1,000件、もっとなるでしょうね。そんな大きいやつでこういう範囲を48条並みにやると、百何件じゃ済まないと思いますがね。

○技監 基本的には、用途の許可については敷地から50mだけなんですけれども。

○委員 大きい敷地ですから、すごい数になります。

○技監 隣にマンションでも建っているとすると。

○委員 ええ、とんでもない数になります。

○技監 すごい数になるんですけれども、用途の許可のときやっているのは、説明会だけだと知らなかったって言う人が必ず出てくるので、必ず個別に話をしなさいというのを大原則にしています。ただ、おっしゃるとおり、200件に個別に当たるなんていうのは1年ぐらい掛かってもできないかもしれないということになってしまうと。今どういうやり方をしているかという、個別でやりなさいと言っているんですけれども、3回ぐらい行くと。

○委員 ということは、中高層と同じですね。あえて書いてあるので、何か特別なイメージがあるのかと。中高層と同じだったら、同じことをやるだけだから、別にここに書く必要もないような感じもするんですよね。

○技監 プレッシャーを与えないといけないので。

○委員 大体中高層かかる建物でしょう。

○建築審査課長 3階は大体超えます。

○委員 だから、やるわけでしょう。

○技監 中高層は1回です。

○委員 ポスティングとか、そういう話でしょう。

○技監 指導の範囲内なんですけれども、中高層は1回行って不在であれば、ポストに入れて終わりなんですよね、簡単に言うと。用途のときは、1回行って不在ならそれで、というのでは駄目だろうということで、2回、3回行かせてもらっているんです。ここでイメージしているのは、用途の許可のような、2回、3回行きなさいよということをやってもらおうという。ですから、中高層よりは労力が倍ぐらいになります。

○部会長 周辺住民等の意見を個別に聴取するというのは悪くないんですけれども、これをやると、絶対反対という方も当然いらっしゃって、住民のエゴの意見をただ聞いてくるだけになってしまうというようなことになりやすいので、本当は僕は、もっとまちづくりとか地域貢献のイメージでこれができるといいかなと。この書き方だと、当然、けしからんという話ばかり聞いて、そして「はい、一応ちゃんと3回行って聞きました。」というだけの報告になってしまうのは、ちょっともったいないなという感じはするんですけどね。

○委員 ただ、周辺住民が意見書を出したりする手続は元々ありますよね。だから、これがあっても、どっちみち、そっちでは出てくるので。

○委員 だから要らないんじゃないかなと思うんです。もっと、何か書き方とか。

○部会長 そう。要するにまちづくり的に、その周辺の住民の方も是非参加してもらいたいというスタンスなんですよね、これきっと。違うんですか。

○技監 そんなポジティブなものではないですね。マンション紛争のようなものが起こるときというのは、計画がある程度進み出したところで、自分は知らなかったといった話になってしまって、なかなかうまくいかないところなので。

一番大きいのは、こういう計画をしていますということを周知します。それで、部会長おっしゃるとおり、周知をすると、いろいろな意見が出て、反対の人もいますけれども、それはそれで受けて立たないと駄目ではないかということ。後から言われるのではなくて、先に言ってもらいなさいよという、どちらかという、そういう趣旨に近いのかなと思います。

○都市計画課長 前回、関町南四丁目のときも、反対されている方々に、結果としては業者が何回も行って個別に説明しています。何回も出向いて、直接会って話すことをしています。実際それくらいやった事例がありました。最終的に私どもも御意見を伺いに行ったというのもありましたので。

○委員 地域貢献で、これを書かれた趣旨というのを、もうちょっと具体的に聞きたいところが二つあります。

一つは、騒音・排ガス対策として、全地下駐車場の整備ってありますでしょう。この利用者は、この施設の人たちの駐車場ですか。それとも、近隣の人も何割かは使ってもいいよと。もちろん駐車場代を払ってもらうんだけど、そういうことも一つ地域貢献になると思います。

もう一つ、防災トイレとか、公開空地の中にこういうものを建てて、それも公開空地の面積とは別にこのトイレを付けなければいけないのか。例えば芝生の公園の中に防災トイレを造って、例えば20人分とかあるでしょう。それは、公開空地の面積に入れていいですよとか、もうちょっとその辺もはっきりさせておいた方が、この先、楽なんじゃないかなと。

地域貢献でいうと、この二つのところが、いろいろな意味で、もしおうちが潰れちゃったときも、ここの建物の公園に行けばトイレが借りられるよとか、それから駐車場も、訪

ねてくる人たちだけじゃなくて、そのうちの例えば40%ぐらいは周りの人たちに貸してあげるとかですね。当然賃料取るんでしょうけれども、そういったことも考えて、これを計画されているのかを知りたいんですよ。

○建築審査課長 排ガス対策につきましては、どちらかというところ施設から発生する駐車需要を賄うためということなので、基本的には、周りの人というのは余り考えていなかったんですね。今のお話のように、確かに地域の人にそういうニーズがあるのであれば、そういうものもあるのかもしれないんですが、あらかじめそれを算定するのはちょっと難しいかなとは思っています。

ただ、今、比較的、車を利用される方って、マンションでも実は全員ではなくて、かなり割合が低くなっていますよね。そういう意味では何か、時間貸しでも月貸しでもいいんですけれども、そういうような地域の方に駐車場を御利用いただくというのも何かあり得るのかなとは思っています。その辺りはちょっといろいろお話を聞きながら、指導させていただくようなことになると思います。

それから、防災倉庫なんかでは、基本的には、もちろんマンション利用の方もいらっしゃいますが、こちらで比較的イメージしていますのは、地域の方も利用可能な施設というように思っていますね。

○委員 そうですよ。

○建築審査課長 はい。

○委員 今までの話に加えて、ちょっとお伺いしてもよろしいですか。

一つは単純な質問で、別紙1の右上、①②③④というのは、年間とか3年間とか5年間とかで、どれぐらいの数が来ると想定されておられるのかというのが一つです。

あと二つありまして、まず、先ほどから地域貢献という話が出ていて、地域貢献というのは、もやっとしたものだと思っていて、今この5項目が出ているんですけれども、何かもっといろいろある気がするんですね。こういうふうに挙げてしまうと、この5項目のどれかに無理やり入れればいいのかみたいな感じもしてしまうんですが、もっと何か地域特性

に応じていろいろあるような気がして、もっと含みを持たせてもいいのかなと思ったんです。というのは、これは2年や3年でころころ改正できるものではないと思うので。

それから、先ほど、意見を個別に聴取して区長へ報告ということとの兼ね合いの話がありましたけれども、例えば、ここ10年ぐらいで子供の施設というか保育園みたいなものが迷惑施設化しているんですけれども、総論的には地域貢献なんだけれども、個別に聞いたらみんな反対みたいなことがあると思います。今は保育園だけれども、数十年前は特養だったりとか、また10年後にどうなるか、やっぱり読めなくて、その辺の予測できないところがあるので、そういう意味でも地域貢献をどこに含めたらいいのかなというふうには思いました。先ほど触れられた方がいらっしゃったかもしれないですけれども、総論としては地域貢献だけ、個別に聞いたらみんな反対みたいなときはどうされるのかなっていうのが、質問の二つ目です。

もう一つが、先ほど、開放空地の日当たりというお話があったと思うんですけれども、こういう基準というものは、目標と言いますか、どういうものを理想と考えているのかというのが一言もないじゃないですか。そういうものだとは思いますが、結局、何でこの数字なのかとか、何でそれがまちづくりに貢献していくのかっていうのが、もう少し何か見え隠れしてもいいのかなといつも思ったりするんですけれども、やっぱりそれは難しいんですかねという、そんな感じです。以上、三つほど。

○部会長 私もちよっとそれが気になっていて、地域のニーズ等を踏まえてっていうことになっているんですけれども、「その他」というのがやっぱりあっていいのかな。その他というので、役所も事業者も地域住民もウインウインになるような。というのも、今五つ挙がっていますけれども、それ以外でも一応、役所の裁量の中でオーケーというのがありますよっていうのは、うたっていてもいいかなと思うんですよね。

○都市計画課長 お答えが難しいんですけれども、想定の話で行きますと、この制度は平成20年にできたんですけれども、実際に運用してきて10年以上たって、これまでの実績が2件なんです。レベル感としては、数年に1回ぐらいしか出てこないのではないかと

いう、まずそういう想定をしています。それほど出てくるものではないんじゃないか。ただ、今回少し緩和する青の部分で、活用してみようかというのが多少は出てくるのではないか。そういうような感覚を持っているところです。

それから、地域貢献のお話、限定しない方がいいのではないかという点につきましては、そのとおりかなと思います。地域によってもそれぞれ事情が違います。例えば今回の関町でも、防災倉庫が必要だというようなお話もあつたりとかですね。この地域は保育需要が結構ある地域で、そういうものは必要なんじゃないか、これは行政の中でも必要性を認識していたこともあつて、事業者に要望した部分もありました。そういう、地域の中でどのような機能が必要かというものを実際に見てみて、事業者とやり取りするというのは必要だと思いますので、その他として幅を持たせることが必要かもしれないと思っています。その辺りについては少し検討してみたいと思っています。

○技監 個別に聞いて反対だったらどうするかというところですが、個別に回って、100人のうち10人が反対だったら考えますけれども、100人のうち80人が反対だと言われたら、私どもは許可しません。

ただ、100人のうち10人が反対して、10人の人たちがものすごい勢いで反対しているときにどうするかというときの判断なんですけれども、それはもう、その反対の理由で判断するしかないですね。反対の理由が、私どもの判断でしかないんですけれども、当然の主張ですよということになれば、10人だけでも駄目だと言います。一方で、それはお互いさまの話じゃないですかという、マンションに住んでいらっしゃる方が、隣にマンションが建つからといって反対するということは間々あるんですけれども、それはいかがかと思っています。

○委員 今のお話で、100人のうち80人が反対したら駄目ですということでしたけれども、それは、誰が聴取してきたデータを見るんですか。デベがやってきたのを見るんですかね。それとも、区独自で調査するのがスタンスとしてあるんですか。

○技監 区でアンケートは取りません。まずは、デベロッパーが個別に聴取したと言った

ら、そちらから報告書を出してもらいます。

○委員 それは結構緩く書かれちゃうんじゃないですか。

○技監 デベロッパーは、大うそはつきませんので。実際は、この規模の話になると、私どものところに必ず反対の人たちからの問合せなり来ますので、その中で私どもとしては、いちいちアンケートを取らなくても、どの程度の方々が反対をしているというのは私どもで把握ができます。

○委員 把握できると。

○技監 例えば8割反対していたら、はっきり分かります。

○委員 なるほどね。分かりました。

○都市計画課長 先ほど御指摘いただいた、何のためにやるのかという、目的の部分についてですけれども、特に地域貢献の趣旨ですとか、そういう部分についての発信の仕方とか、記載の仕方とかというのは、一考の余地はあるかなと思っています。

基準の書き方とか、発信の仕方とかというのは、どういう目的なのか広く伝えるようにというのは考慮する必要があるかなと思っています。

○技監 まず、地域貢献については、確かにその他がないのはおかしいので、当然設けないといけないと思いますけれども、これは行政側として要求する項目としてこんなものがありますよということを目安として示す意味があります。また、逆に、例えば、うちは駐車場を地域に4割開放しますと。別にその場所で駐車場が不足しているわけではないから行政は求めていないけれども、事業者側からこうやりますというものについてどう評価するか。うちが要求しているものは当然クリアしてもらわないといけないんですけれども、更にプラスアルファで事業者が提案したものをどう評価するかというのは、ちょっと考えなくてはいけないかなと思います。

それから、目標のお話もありましたけれども、もしかすると、おっしゃっていたのは、こういうことをやること自体の何か目標のようなことなのかなと。要するに、高さの緩和をして、こういう基準を作って、一体あなたは何を求めているんですかと。そういうこと

だと思うんですけれども、私どもとしては、高さを緩和することによって何を狙っているかということ、いかに地域の中に空地なり開放部分なりを広げていくかということが一番の主眼だと思います。

ただ、この高さの緩和という手法を使って連担させるというところまでは、とても使い切れるものではないと思うので、個別でもいいから、こういうものが出てきたときに空地をつくってもらって、まちの中になるべく空間を広げていけるようにできないだろうかというのが最大の目的になっております。

それだけではなくて、やるのであれば、地域貢献とかそういうのも含めて一緒にやってもらいましょうよということなのかなと思います。

○委員 空地が目的ならなおさら、使えない空地ではなくて、魅力的な空地をつくってくださいと伝わるような、どうやってつくればいいんですかと。

○技監 そうですね。そこですね。

○部会長 自治体によっては、これぐらいの規模のものが出てきたときは、自治体の方で空地の取り方とか、公開空地の取り方とか、みどりの置き方とか、かなりちゃんと検討して、横浜市のアーバンデザインみたいなのはちょっとそういう感じでやっていますけれども、デベロッパーが何か提案してくるのを待っているというのではなくて、本当は自治体の方からちょっとあるといいんですけれどもね。

○委員 これをいいと思っているという意味ですね。

○技監 確かにおっしゃるとおりですね。横浜は昔やっていたかもしれないですけど、都市デザイン的な専門家がいて、ランドスケープにしる何にしる、ぱぱっと何か考えられるセクションなり専門家がいたりといいかもしれませんが、なかなかうちにはそういうスタッフは今そろえていませんし、そのボリューム感もないので。そうすると、多分これをやったとしたら、うちのやり方というのは、まずは事業者にラフスケッチというか、どんなものができるかということを出させる。ちゃんと設計したら大変なんですけれども、取りあえずそれを出してもらって、それをベースに検討するということにならざるを得な

いかなと思います。

○委員 それなんですよ。デベからしてもそういうのがあればいいと思うんです、手戻りがないからね。だから、ある程度本当、マーカーでささっと描いて、ストリートのイメージとかをちょっと描いて区に出して、もうちょっとこうしろ、ああしろとかね。そういうのがこれに組み込まれてくれば、どんどん先に行ってから結局駄目だった、ということは無くなってくるので。例えば何回か、ある程度まとまった段階で、こういうのを出してください、それに対して区の方も要望出しますよってこととか。そういうのが何かこういうのにもうちょっと見えてくれば。

○技監 そういうことは多分できると思うんですけれども、飽くまでもこれは行政側の考えであって、周辺の人々の理解が得られた上ですよということがあります。最後、周辺の人々の理解が得られなかったり、周辺の方から別の要求があるかもしれないので、それに対応できないと駄目ですよという。事業者からするとそれが一番困るんだと思うんですけれども、行政とやり取りして、行政はオーケーを出した。行政はオーケーを出したんだけど、周辺からは駄目だと言われた。そのときに、「行政がこれでいいと言ったんですよ。」と事業者が言ったら、うちは怒りますということです。

○委員 だからやっぱり本当はデザインレビューがあるといいですよ。地域も含めた、そういう専門家が入っていて。行政と事業者だけでやるのは、行政には酷ですよ。お互いに不幸になるんですね。そういうのがここでできるといいんですけどね。

○部会長 どうですか。

○委員 国分寺で地区計画の緩和規定で、25mに緩和するというのをやったことがあります。そのときは2回、事業者と行政の専門委員とかと周辺住民が参加したワークショップでいろいろ意見を出してもらって、それを踏まえて事業者が少し計画変更してくると。2回ぐらいやって、それでまとまったという事例がありましたけれども、ちょっとそういうやり方も、工夫はできるのかなと思います。やるのはかなり大変だと思いますけれども。

あと少し、ちょっとさっきの話でお伺いしたいんです。生産緑地等の規制が外れますよ

ね。それって、練馬の場合、これに当たるようなものっていうのは、出てくるような可能性はあるんですか。それとも、それは余り考えなくていいんですか。

○都市計画課長 いや、大規模な農地は考えています。

○委員 やっぱりこれが適用されるようなケースは。

○技監 基本的には、まず、大規模な農地が残っているところというのは、大多数は大規模だけど第一種低層住居専用地域の所が多いので、これが建てられるような、例えば近隣商業地域とかで容積率が200%、300%、元々あるようなところでの生産緑地は極めて限られているというのがまず一つです。もう一つは、練馬区の場合は、今のところという、平成34年に多くの生産緑地地区が指定後30年を迎えますけれども、8割の方が継続して、特定生産緑地という形で10年延長したいというようなお話もありますので、週刊誌なんかでは一気に土地が出てくるんじゃないかという話も出ていますけれども、そういう状況には多分ならないと思います。

○委員 分かりました。

○部会長 むしろ大規模団地の建替えのときに、何かありそうですね。

○技監 一番想定されるのは、練馬区内にも幾つかありますけれども、大規模団地もしくは大規模マンションといいますか、そういうものは、場合によってはあるかなという。容積率のいいところに元々建っているものとかが出てくるかなと。

○委員 学校なんかいいですか。廃校とか統廃合とか。学校敷地とか。

○技監 学校敷地で、この高さの緩和を受けてやったら、怒られてしまうのではないかと思います。

○委員 いや、でも、やっている地域はあったわけでしょう、今まで。

○技監 学校もそうなんですけれども、先ほどの生産緑地と同じで、練馬区内の学校は第一種低層住居専用地域のところにあることが非常に多くて、4階建てを建てようとする、絶対高さの許可を受けなくてはいけないというような事例の方が多いいくらいなので、学校跡地で、例えば新宿のように高度利用できるという敷地は余りない。仮に出てきたとして

も、公共施設だったところに容積率を目一杯使った、しかも高さの緩和を受けたものを造らせるなんていうことについて、地域の合意を得るのはなかなか難しいかなと。もうちょっと先になって、もっと区有地の有効利用を図らなくてはいけない、誰かに貸してでもやらなくてはならないんだという雰囲気が出てくると多少違ってくるかもしれないですけども、今は多分難しいんだろうと思います。

○部会長 何か御意見ございますか。

○委員 そうですね。まず、別紙1の細かいところからいきますと、左側の下から三つ目のところですね。「都市計画施設等の事業施行後においても、原則として建築基準法および本基準等の規定に適合」とありますけれども、これは、都市計画道路に限らず、都市計画施設で事業認可を受けて用地買収されると敷地面積が少なくなりますよね。それについても、少なくなった敷地で容積率を守るというふうに読むんでしょうか。

○都市計画課長 はい、そうです。

○委員 先ほどの第一種低層住専の10mは緩和しない。法はいじらないというふうなこととの^{ひょうそく}平仄、緩和はしないけれども強化、そういうことですかね。

○技監 そうです。

○委員 分かりました。

○技監 ちょっと補足すると、前回の関町のものについては、都市計画道路がかなりかかっている、面積比率も結構高かったのも、それを建蔽率、容積率から外して適合するようにやってくださいというお話を事業者に当初したんですけども、それはいかんせん無理ですと、それをやってしまったら成り立ちませんと。都市計画道路の部分も取得価格にはもちろん入っていますので。

そういうことで、ちょっときつ過ぎるかなということで許容したんですけども、委員の皆様からは、それはいかなものかという話を大分受けましたので、ちょっと今回厳しくしようかなと思ったんですけども、ただ、飽くまでも優先整備路線に限定している、今後10年間で事業着手をする見込みのあるもので、その場合については必ずやりなさい

と。それはなぜかという、いずれ近いうちに、その用地分については補償付きで買う時期が来るということを踏まえて、その分使えなくなるんですけれども、得はしないんでしょうけれども、10年以内にはその分の補填額が入ってきますから、簡単に言うんですね。そういうことで義務にしようと考えています。

そのほかの、いつやるか分からない、20年後か30年後か分からないものについて、今その用地分を建蔽率と容積率に入れるなどというのは余りにもきつ過ぎるので、可能であればやってくださいという努力義務にしているというところですね。

ちなみに、関町の事例ですと、優先整備路線ではありませんでしたので、この基準でやったとしても、努力義務の方になります。

○委員 もう1点、同じ資料の左上、グリーンの角囲いですが、その3行目に「基準を新たに整備する」とあります。ここでは基準と表現していて、それを整備することになっています。1行飛ばしてつぎのところに「許可要件を付加し」うんぬんとなっていて、基準と要件というのは同じものなのか。基準は基準で^ろ縷々説明していただいた別紙1のものがあって、それとは別に、区長が別の理由で別のものを付加したり緩和したりすることなのか。別紙1に書かれている中身について、更にどんな判断をするのかということを確認したいんですよ。

○都市計画課長 おっしゃるように、解釈としては二つあると思っています。

私どもとしては、今回、区長が最終的に許可をするに当たって、基準をクリアしていればオーケーではなくて、総合的に様々な部分の判断ができるように、今回の基準の中に入れていたいと思っています。

それで、最終的な判断をするときに、この青の部分についても、例えばですけれども、赤の部分の比較衡量とか地域貢献のような裁量の部分も加えられるよう、基準の中に入れてられないか。更に言えば、事例によっては、もしかしたらこの基準以外のものもあるかもしれないので、その辺りの余地も残せるよう、そのような記載の仕方になっております。

○技監 まず、基準と付加要件という区分けをしているんですけれども、一つは、この基

準以上の数値を出せということは、比較衡量の付加要件の方でできてしまうので、基準ではなく比較衡量の方で物を言ってしまうということがあります。

ということと、そもそも今の御質問は、付加要件というのはこの枠内に限られるのか、それとも全然別の話を持ち出してくることができるのかという趣旨かなと思います。ここに書かれている以外のことを、地域貢献だとか比較衡量とかいう話とは別の話で何かやらないと駄目だよということができるといってお話なのかなと思いました。それは考えていなかったんですけれども、多分駄目だろうと思います。

この基準としてお示ししている中で、地域貢献については、先ほどお話がありましたとおり、その他というものを入れますから、地域貢献という項目の中では言えるかもしれないですけれども、これと全然違う、想定外のものでこれをやりなさいというのを出すのは、私の感覚では行政の裁量権の濫用のような感じがするので、今とっさに考えたところですが、それは駄目ではないかと考えています。

○委員 となると、基準と要件は基本的に同じもの。

○技監 そうですね。基準と書かれているものをもっと厳しくしたいと思ったら、右側の部分でもっと厳しく言うということになるかなと思います。

○委員 後で何かやるんでしょうけれども、未定稿の方では、付加基準、付加要件と言っていますけれども、それは今までなかったものを言うわけですから、明らかに規制強化ですよ。

○都市計画課長 書き方としては、強化ですかね。裁量の部分も入れているので、あまり書き過ぎると、行政権の濫用を取られると。確かにそうかなとは思いますが。

○技監 今の御指摘を受けて、書き方として付加要件、付加基準というと非常に刺激的なので、何か足すことがあるよというぐらいで表現を工夫できるといいのかなという気がします。

○委員 何か数値基準に対応する、普通の言葉でいいんじゃないですかね。付加というと、規制強化という、何かそんな感じがするんですけどね。

○部会長 ここには「付加し、もしくは緩和し」とありますが。

○都市計画課長 ある程度裁量の余地があるよというのを表現したかったというところですよ。

○部会長 そういうことですか、はい。

○委員 これが表に出ると、この部会でやったことがひっくり返るという話にもなるので。これを本当にしようと思ったら、出す方の事業者は、ここに書いていないけれども、やったら通るかもしれないというのは、どの段階でその判断ができるんですかね。

○技監 そうですね。先ほど、なかなか事業者は使わないだろうという話もいたしましたが、事業者は最後まで判断できないですよ。我々とやり取りをした後、表へ出て、地域の方々とお話をしたときに、周辺の方からすごい反発があったら、こちらとしては駄目だと言いますので。それは、前回のときもそうですけれども、ここで幾ら私どもと協議しても、地域で駄目だと言われたら駄目ですよというのはずっと言い続けています。一生懸命やっても最後に地域から駄目だと言われたら区は許可しないというリスクを事業者はずっと抱えることになるので、正直言って事業者からするとやりづらいだろうなと思います。

○委員 あれ、どうですかね。実は僕もその時に勤めていたんですけれども、横浜もそういうデザインのをやっていたんですよ。例えば、ある一定の規模のこういうものがあるときに、かなり前の企画段階で区のそういうものを通して、大まかなところで、こんなことをやらなければならないというようなのを通さないと、何万㎡もあるところにこんなのを建てるというときには、確認申請よりもっともっと前の、かなりソフトな段階なんですけれども、まちづくりという観点から、審査会というか、そういうところにスケッチを出してもらって、デベと区と、それから地域の区民たちとの、コンセンサスを得ながらという。そんなことを言ったらなかなか受け入れられないかもしれないけれども、それをやらなきゃ駄目みたいなことはデベに言えないのかもしれない。

○部会長 10年に二、三件出てくる程度だということであれば、専門家をそのたびごとに、そのときだけ雇うということなのかな。

○委員 当然、ある程度コンセプトの段階で行政とも協議するし、周辺にも説明して意見を聴きながら、ある程度周辺の了解も取れるようなものにしていかないと通らないので、普通の計画のように行かないという辺りは、事業者の方も、この制度を見れば分かるのかなというふうには思いますけどね。

○委員 僕がやった時は、横浜市長が飛鳥田さんの時で、飛鳥田さんの下に独立した組織があったんですよ。区の建築課があるんだけど、飛鳥田さんがデザインコントロールする方が強くて、建築課と打合せをしても、そっちを通らないと全然駄目ということがあったんですね。それは、金沢地先というところで大きな埋立地で、団地の設計をしたときもそういうのがあって、市長直属のそういうスペシャリストのところがあったんですよ。

それは、ちゃんと市の中であって、市のお金でその人たちに給料も出していた。そういう組織があって、だから、まずそこへ行ってお伺いを立てないと。大変でしたね。URの中に設計グループがいて、マスタープランを作って、個々の住居のプランを作って、それを全部そこに上げなきゃいけない。だから当然、3年、4年、さらに掛かっちゃったんですけれども、経済の流れの中で、そんなことがやれた時代なんですけどね。

練馬のこの中では、そういうことはあり得ない。せっかくこれを作ることは、僕は反対ではないので、やっぱりトライする価値が見いだせるような魅力があるものになっていければいいと思う。部会長がおっしゃったように、なかなか、何年かに一度しかないことかもしれないんだけど、せっかくこうやって作っていくなら。

○部会長 逆に、この制度を使わなくても、これ級の案件が出てきたときってというのは、何かそういうことが必要なんだろうと思うんですよ。

○技監 昔、横浜市がやっていたデザインコントロールのようなもの、都市デザイン室のようなものをやろうといった話というのは、やはり人の感性というのは難しいですから、全く同じものに対して評価が違ふといったときに、例えば地方のどこかの都市みたいに、ある建築家の方に、うちの市のデザインコントロールはこの人に全幅の信頼を寄せてやりますと、どこかの自治体がそのような態度でやったと思いますけれども、そういうやり方

をできればいいんですけれども、それだけ自信を持って今の練馬区においてデザインコントロールをやり切れるかという、とても難しい。

区のコーディネーターとやり合っ^てオーケーをもらったものについて、区^の了解をもらったと、結果的に、錦の御旗^を掲げて地域に当たっていくことになるんですね。そうすると、区はこれを認めたのかという話になるので。

今の私どものやり方というのは、行政がデザインコントロールするのではなくて、地域の中でちゃんと了解を取ってくれというやり方です。最低限必要なものについてはしっかりとやってくれ、これを受け入れるかどうかは、行政ではなくて地域にかかっているんだというのが基本的なスタンスだと思っています。一人ないし二人のデザイナーの方に、行政が指導する上でアドバイスをもらうというの^はあり得るかもしれないですけども、その方によってコントロールしてもらうというの^は、なかなか難しいのかなという気はしますね。

頓挫した市というのは、やはり余りにも特定の個性で走り過ぎてしまっているというところに問題があったのかなと思いますけれども。

○委員 僕がやったときは、近隣がなかったんですよ、埋立地だから。だから近隣の、そういうのは出なかった。だから、大きな図面に街区道路を引いて、それに対して都市計画デザイン室が主導していくという。近隣がいなかったんで、その辺がちょっと難しいですね。だから、それに準ずるような何かがあると。あれば、ああ、じゃあ、デベがこれだけの大きなものをやる^とき、それを検討してみようかなとなるかなと思うんで。ちょっと分からないですけど。

○技監 近隣とちゃんと話を^{して}、何かデザイン化^{して}いってくれる、そんなことまでやってくれる事業者がいればいいんですけれども、多分なかなかそういう方はいらっしゃらないと思いますので。

○委員 何かそういうのができるような仕組みをつくってもらえるといいんですけどね。何かそれを見込めるようなものができないかなとずっと思っていたんです。

○部会長 事業者側からすると、近隣住民と例えばワークショップをして、この案を考えるとというのは、すごくリスクが大きいので、とてもそんなことはできませんというのが基本的なスタンスなんですけれども、逆に、役所と散々詰めて、最後に住民にオープンにしたらバツを食らうという方が、本当は大きなリスクなんですよね。

だから本当は、もっと最初の段階で住民とちょっと議論ができて、案をだんだんまとめていくという方が、今の世の中的には安全、リスクはより少なくて済むはずだというふう

に。

○委員 個別説明なんかするよりワークショップを開けとか、そういう仕組みの方が。

だから、横浜の企画調整室等とは言わないですけれども、あのときは本当にそうだったんですけれども、私も随分関わりましたけれども、あそこまでやられるとちょっと大変だと思うんですけれども、戦いになっちゃう。それはだけど逆に、設計者同士の戦いなんです

ね、あれは。全然違うんですよ。

今はそうじゃなくて、やっぱりまちづくりは住民ですよね。住民って一番難しいんですけども、いろいろなことも変わっていったから。何かここにそういうのを入れられないかなとずっと思っているんですよね。なかなかいい事例がないんですけれども、やっぱり。

○技監 そのようになってくれれば有り難い。仮に、例えば事業者がこれをやる時には、計画の初期段階で地域住民と話した上でないと駄目ですよというような過程を入れたとして、それを必須条件にしたとしても、地域住民で言ってくる人がいるのかどうか。

○委員 でも、それはやっぱり、欧米の話じゃないですけれども、だんだん変わってきているわけで、そういうのは行政が進めていかないと。広報しないと駄目ですよ、それは。

○技監 何度か試してきました。

○委員 でも、大分変わってきています、やっぱり。

○委員 国分寺でやったときは、結構近隣の方も来て、それなりに積極的な案も出て、事業者もそれを踏まえて改善してという感じで、ある程度落ち着くようなところに落ち着い

た事例はありましたね。

○委員 何かそういうときに、まちづくりセンターでそういうものをやるとかね。ないんですかね、そういうもの。

いや、何かそういう仕組みができれば画期的だし、やっぱり練馬はまだいろいろな伝統が残っているなど思ってもらえる感じですけどね。今、何となく勢いが無くなっていますよね。

○技監 そんなことはないと思います。

○委員 いや、まちづくりの伝統をずっと盛り上げてほしいなと思うんですけどね。やってほしいなとずっと思っているんです。

○部会長 この区長の許可による特例という、この基準の中ですぐにできるかどうかは、ちょっと難しいかなと思うんですよ。

ただ、都市計画の全体的な雰囲気として、もうちょっと住民の意見をうまく聴取しながら、行政の意見だけではなくて、住民の意見もある程度踏まえて、行政がデベロッパーと対応するというふうにしないと、行政とデベロッパーだけで合意して、それを後はごりごりやるだけだということだとなかなか難しいので。

今回の、またちょっと書き方の問題もあるかなと思うんですよ。

せっかくまちづくりセンターというものがありますけれども、まちづくりセンターに頼んだからといって何でもうまくいくとは限らないので、そう簡単にはなかなか。まちづくりセンターに頼んだらとんでもない方向にいったらという、ワークショップというのは、そういう可能性が一応あるので、かなりうまくコントロールしながらやるという技術が要るのかなと思うんですよ。

住民自身の経験も多分重要なんだろうと思うんですけども、残念ながら必ずしも経験を積んでいるとは言い難いので。でも、そうはいっても、何もやらないと、いつまでたってもゼロなので、やっぱり確実にできそうなものをそういうところにかけるというか。民間の場合は採算性が非常に厳しいので、住民の意見を聴くというのは難しいんですけど

も、もうちょっと公共的な意味合いを持っているものなんかは、ちょっとそういうような試みをするのもあるかなと。実際、ある程度やっていらっしゃるのかなとは思いますがけれども。

○技監 今日頂いた中で、手続論を除いた中身のお話、今日お示ししている別紙1の部分について言うと、御指摘いただいた部分を多少手直ししながら取りまとめていきたいと思っています。最後にお話しになった手続論といいますか、そちらについては、もう少し検討はしますけれども、どこまでできるかという、今おっしゃっているような形を全てやるのはとても難しいと思います。それを少し入れるとしたら何かかと考えていたのですが、例えば事業者が何かやるときに、ここでどういうことを意識してほしいかというアンケートを事前に周辺に必ず取って、それをまとめなさいとか何とか、そのくらいの義務を課すとかですかね。

○委員 また負担が増えちゃうんですね。

○技監 そうなりますね。

○委員 だから、個別説明をやめて、そういうふうにするとか。

○技監 個別説明は大切です。

○委員 でもいずれ、先ほどおっしゃったように、中高層でも何でも個別説明は何回もやっているんですよ。やらざるを得ないんですよ、事業推進のためには。工事ができなくなっちゃいますから、反対されると。実質そうなんですよ。だから、ここで言わなくても、実質やらなきゃいけないんです、そういう強い反対があると。

○技監 個別説明ですけれども、説明会だけだと、知らなかったとおっしゃる方が必ず出てきますので。先ほど申し上げたように、周知をなささいということ。それから、中高層でやるからいいではないかという、先ほどの委員のお話で行くと、中高層と兼ねていいよと事業者に言うと、「これは高さの特例許可に基づくもので、だから説明に回っています。」ということ言わないで事業者が回ることになる。高さの特例許可を受けるものなんだということ知らせないで、説明だけはしてきたという話になる。悪い事業者がいた

とすると、どうしてもそういうことになってしまうので、ここにはこれで入れておくと、中高層と繰り返しになるとしても入れておくということが必要なのかなと思います。

ただ、手続的な前段での話というのをどこまで事業者の負荷なく、どの程度できるかというのは、将来の課題ということになるかと思います。

○部会長 まちづくりセンターがあって、ワークショップとか意見聴取とか、そういうのは非常に得意なので、うまく役所としてコントロールできれば、まちづくりセンターがあって良かったねっていうことになるのかなと思うんですけどね。

ほかに何かございますか。

○委員 比較衡量の項目ですけれども、高度地区の規定に適合した建築計画といろいろ比較すると。見付面積などと書かれていますけれども、その適合建築計画は誰が作るんでしょうか。

別紙2の、例えば一番左の一番上の図が一番簡単なケースでしょうけれども、実際には建蔽率、容積率があるから、実際にここまでは建たないですよ。あるいは、中庭をつくと見付面積は広がりますよね。

ということで、適合建築計画についてもあらゆる可能性があるんだけれども、比較する場合の、その基準となる適合建築計画を誰が作るということを想定されているんでしょうか。

○建築審査課長 イメージとしましては、道路斜線の緩和をするときの天空率のような感じですよ。

まずは誰が作るのか。事業者に作ってもらいます。

今ある制度を利用した、高さの許可を受けないときに目一杯にしたボリュームで、まずは作っていただく。それを今回、高度地区の特例許可を取った場合の比較の対象として検討する。

○委員 目一杯というのは、容積率、建蔽率を考えない目一杯ですよ。

○建築審査課長 いえ、考えた上での目一杯ですよ。

○技監 基本的には、自分が今プランニングしているものがこんなにいいものだと事業者の方が示せるための、今の建蔽率、容積率、日影をクリアするボリューム感のもの。中の内部設計は別にして、そのボリューム感のものを一つ想定してもらおうということですね。その想定してもらおう設計というのは多分、これから私が計画しようとしている、高さの緩和を受けるものに比べて悪いぞというように示せるものを、事業者は多分作ってくると思うんですね。ちゃんと法律に合っているけれども、こんなものだって造ろうと思ったら造れてしまうんだけどという悪いものを作ってきて、それに比べたらいいでしょうという比較をしてもらおうことになるんだと思いますけれども。

○委員 自作自演ということですよ。

○技監 そうですね。

○委員 実際、天空率なんかもみんなそうですけれども、それは実はプランニングしてみたら最高面積取れなかった、でもいいわけですね、極端なことを言えば。

仮想だから、多分最高面積取れないものを作るんですよ。そうすると、大きく見えるんだ、最大ですから。ボリュームだけですよね、これ。だから、天空率、そういうやり方ですよ。同じ、全く同じだと思うんですけども。

そのぐらいしないと、だから実際、商品にはならないものを作るんですよ。だけど、ボリュームだけが収まっていると。商品開発できないです、それだと。でも、それでもよくて、それだったらこっちの、ちょっと細くて周りが空いている方が商品になるよと。実際そうだと思うんですよ。そういうときにこの規定が使えるっていうことで。ということですよ。

○技監 そうです。実際、中まで設計して、ちゃんとしたものをやれと言ったら、ちょっとそれは大変過ぎるので。内部設計をやったら通路をうまく取れないかもしれないようなボリュームかもしれないけれども、取りあえずそういうボリューム感だけを。それは、ボリュームとしては法規に合っているというものを作るということになろうかなと。自作自演というお話もありましたけれども、最悪のものを作ってきて、それよりはいいでしょう

という形で見せるということにならざるを得ないと思うんですけれども。

○委員 だから意外と、そういう意味では、商品開発のところを考えると、リーズナブルなものになっていく場合もあるんですよね、この方が、物によっては。大規模だと駄目かもしれない。

○技監 もう一つ、多分、これにチャレンジしようと思う人は、チャレンジしない状態で造れるものを一回は想定すると思うんです。想定をした上で、これでは駄目だから1.2倍の緩和にチャレンジしようというように。多分、最初からチャレンジしてくるのではなくて、法定の規制の範囲内でやってみたらどうもうまく行かないから、高さの緩和を受けようとなるのが普通ではないかと思うんです。そうすると、規定に適合した計画をわざわざ作らなくても、ある程度もうできていることが多いのではないかなということは想定されます。

○委員 だけど、比較して落差が大きいつてことを見せるためには、第3弾ということも。

○技監 やるかもしれないですけども、そこまで制限しなくてもいいのかなと思うんですけれども。

○委員 デベは多分そうだと思いますよ。まず現行法規でやって、それだとそんなにおいしくない。こういう制度があるならやろうかってことで、一回それを作って、かなりそこは突き詰めると思うんですよ。リスクがそのまま、それで行けるならそれで行っちゃうし。だけど、もうちょっと何とか付加を高めたいとなると、何かおっしゃるとおりで、それはそうだと思う。それは多分、自分のところで相当詰めて作ると思うんですよ。

○部会長 デベとしては最初、まず買うときに、現行法規でどれぐらいのものが建つか、それと、地価と見合うか見合わないかというのを、まずはスタディーしているわけですよ。そのつぎに、設計事務所に渡して、もうちょっとどうにか売れるものを作ってくれという段階になったときに多分これを使うとか。それから、いろいろな緩和規定がありますから、もっともうかる話がありますよってことですよね。

なかなかまとまらないのですけれども、どうしますか。もう一回ぐらいやりますか。

○都市計画課長 本日は御意見を頂きまして、どうもありがとうございました。

基準、数値から文言の書き方まで、様々な御指摘を頂きましたので、もう一回部会を開かせていただいて、御確認いただくような形で整理したいと思っています。基本的な方向性につきましては御了解いただいたかなと思っておりますので、表現の仕方ですとか、先ほどの数値のお話なども含めまして、少し検討いたしまして、また御議論いただければと思っています。次回の日程につきましては、改めて御連絡させていただければと思います。

○部会長 次回もう少し議論をしてということにしたいと思います。

私から少し付け加えると、先ほど、地域貢献についてはこの5項目以外にないのかというお話がありましたけれども、その他というような項目を設けることも考えていいのかなと思うんですよね。やはり想定するのが非常に難しいのかなということで、なるべく裁量があった方がいいという議論がありましたので、そういうところでちょっと工夫してみるのがあるかなと思いますので、御検討いただくということにしましょうか。

○都市計画課長 ありがとうございます。

○部会長 ほかに何かございますか。よろしいでしょうか。

特にないようですので、本日の議論は終了したいと思います。

○事務局 皆様、本日はありがとうございました。

都市計画課長からも申し上げましたが、今一度こちらで検討いたしまして、また改めて部会を開催させていただきたいと思います。

次回の日程につきましては、改めて皆様に御連絡を差し上げまして、日程調整の上、開催させていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○都市計画課長 本日は長い時間、どうもありがとうございました。

○部会長 ありがとうございました。