

第4回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成24年1月20日（金）15:00～17:00

2 開催場所

ウィメンズパル 洋室D

3 出席者

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

（事務局）情野街づくり計画担当課長ほか街づくり調整課職員2名

4 報告

- （1）都市計画審議会の概要
- （2）業界団体との意見交換会の概要

5 議 題

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

6 会議資料

- 資 料 1 第4回特別委員会 説明資料
- 参考資料1 設計許容値のモデルスタディ図面集
- 参考資料2 都市計画審議会の概要報告
- 参考資料3 業界団体との意見交換会の概要報告
- 参考資料4 第3回特別委員会議事概要

報告（１）都市計画審議会の概要

報告（２）業界団体との意見交換の概要

事務局より、参考資料２、参考資料３について説明を行った後、質疑を行った。

（委員長）

- ・参考資料４は、氏名が記載されているが、どのような内容で公表されるのか。

（事務局）

- ・この議事概要は、特別委員会での全ての検討が終わった後に、委員名を削除したうえで公表する予定である。なお、特別委員会の各会議後に公開するものは、要約したものにする。
- ・都市計画審議会の記録は、委員名を消した形で、会議録として公開する。
- ・本日配付した参考資料２は、特別委員会用の資料である。

（委員）

- ・それぞれの団体から出された意見の扱いはどのような形で報告するのか。

（事務局）

- ・特別委員会で議論いただき、その結果等は、各業界団体に対し今後の継続的な意見交換の中で報告を行っていく。

（委員長）

- ・参考資料３には、水害への対応という意見があるが、各業界に共通した話をしたのか。

（事務局）

- ・区から水害対応について説明をした訳ではないが、東日本大震災を受けて水害への関心が非常に高いと感じた。
- ・特に不動産協会では、水害に配慮した際に容積率が緩和されるよう国に対して要望しているとのことであった。

（委員長）

- ・今回の検討は、容積率をダウンゾーニングするものではない。容積率が一定であれば高さ制限を行うことで建ぺい率が高くなる可能性はある。

（委員）

- ・意見交換会の継続について、次回は時期的にいつ頃を考えているのか。

(事務局)

- ・パブリックコメントを行う予定であるので、それと並行して意見交換会を行いたいと考えている。それ以前でも要望があれば対応したい。

(委員)

- ・今回は、12月に集約して行ったが、次回は何月頃に行うのか。間延びしてしまうと今回の意見交換会の記憶も薄れて良くない。

(委員長)

- ・パブコメというのは、この特別委員会から都市計画審議会に報告して、その後に区としての素案という事で、区民の意見を聴くという事でよいか。時期的には4月か5月頃か。

(事務局)

- ・早ければそのくらいに行いたいと考えているが、遅いと夏頃になる可能性もある。

議題(1) 建物高さ誘導手法導入にあたっての検討

事務局より、資料1:1頁~20頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員)

- ・目的を3つの視点で整理したのは良い。
- ・1番目が住環境の保全、2番目が都市景観、3番目がまちづくり貢献という視点だと思うが、2番目の都市景観というのは少し無理がある。高さを抑えたからといって良好な都市景観になるわけではない。既存の街並みの文脈というか、たたずまいやそこに暮らす人々の記憶を大事にするということである。
- ・路線部分以外は除外するという商業地域の扱いは明快な方針だが、商業地域についてもまちのあり方との関係で議論の対象にしておくというのも一つのあり方なので、両論併記で議論を進めていただきたい。
- ・その際に、商業地域は高く建てたい場所なので、他の場所とは緩和の仕組みを変えて、明示的に緩和の領域を示すというやり方があるのではないか。

(委員長)

- ・目的の2番目について、保全的な意思をもう少しきちんと書くということか。

(委員)

- ・伝統は人々の記憶の原泉であるから、変わることがいつも悪いわけではないが、変わることに関して注意深くやっていく必要があるという意味である。

(委員長)

- ・書き出しの街並み景観の調和という表現の中に、今までの街並みに対して、面影や記憶を残しながらという趣旨が込められているのだと思う。

(委員)

- ・そのあたりはニュアンスの問題なので、そんなにこだわりはない。

(委員長)

- ・地区計画でどういう書き方をするのかによるので、柴又の地区計画の表現がどのようになっているのか等を参考にしていきたい。
- ・ただ、伝建地区的なフリーズさせている世界ではないので、文脈を活かした街並み形成みたいな話になると思うが、一般の人にも理解しやすい表現を工夫していきたい。

(事務局)

- ・委員の意見を踏まえて表現を再度検討する。

(委員長)

- ・「地域の特性や地域の歴史文化に配慮した、良好な街並み景観を形成する。」くらいのほうが良いのではないか。

(委員)

- ・表現は委員長に委ねる。

(委員長)

- ・2点目で、11頁の商業地域については、もう少し両論併記にして比較しながら考察していくというふうに事務局との打合せでは話していた。
- ・答申時に両論併記では良くないが、審議スケジュールはどのようになっているか。

(事務局)

- ・当初は2月の特別委員会の後に都市計画審議会を予定していたが、現時点では、少なくとも今後2回は審議が必要と考えている。

(委員長)

- ・今回の提案では、商業地域を一律除外しているわけではなく、拠点で面的に指定されている商業地域は除外するが、路線の商業地域には高さ制限をかける内容になっている。駅前で路線が絡んだ場合にどうするかという事については、道路部分の後背地が商業以外の場合は制限を加え、拠点の側は制限をしない。

- ・それに対して、拠点部分にも制限をかけるけれども、プロジェクト型できちんと計画的な開発をする場合には緩和するという方向の意見もあった。
- ・それともう1点、今は現状の用途地域をベースに議論しているが、将来プロジェクトが動いた時に商業に隣接した準工業が再開発区域に編入され、地区計画を一体でかけた場合には、用途地域が準工業から商業に改編される可能性もあり、そういう場合にどうするのかという視点もある。高さ制限をある特定の条件のときに除外することも含めて、商業での除外と商業以外でも条件によって除外する事があるのかどうか、そういうケースも考えておく必要がある。
- ・時代が時代なのでそんなに沢山出てくるとは思わないけれども、例えば金町の北側の新宿も大学が来て整備をするし、また、駅北側のURの団地は、商業地域ではないが、駅広を作ってその辺を一体開発をすると、商業地域のエリアが動く可能性もある。その場合には高さ制限を緩和することもあり得るが、制限を緩やかにする場合と、制限を撤廃するという案があると思うので、その辺りを含めた検討をもう少しやった方が良いのではないかと。

(事務局)

- ・資料後半でも商業の600%などにも触れている。今回は論点を明確にするため1案に絞って提案をしているが、事務局としても両論併記で作業を行い、今回、両方の視点からご意見をいただき、最終的に2月の委員会の議論で絞り込むことを考えている。

(委員)

- ・そういう議論からすれば、青戸、高砂がそういう懸念が出てくる場所で、今は道路がないが、周辺に道路基盤整備を行い高さの緩和をする場合に、この高さ規制がどういう風にあそこに効いてくるのか、その場合に制限で効いてくるのか誘導で効いてくるのかというのをシュミレーションしてもらいたい。

(委員長)

- ・14頁の図で、面的整備として堀切菖蒲園、柴又、四つ木以外の拠点駅の周辺が白抜きになっている。高砂は半分が操車場になっているし、青砥駅も将来的にあの状態でもいいのかという議論はある。
- ・今回はとりあえずこの資料で議論をしていただき、時間があればそれ以外についても議論していただく。

(委員)

- ・8頁の2番目の街並み景観のなかで、6階～9階建ての建築紛争の相談件数が多いとあるが、今後5階建ての導入にあたり、それ以上の階数の建物がたえず紛争の矢面に立つという事か。

(事務局)

- ・多いという書き方にしているが、これに限定している訳ではなく、ある程度集中はしている現状がある。

(委員)

- ・5階建ての導入については、地域の承諾が得られた状態で、6～9階建ての紛争が少し未然に防げるようになるのが必要かと思う。
- ・ただ基準法で建てられるだけ建てるということではなく、行政のほうで周りの6割以上の賛同が得られるような進め方が良いと思う。
- ・14頁で区役所周辺は5階建ての規制区域だが、将来の建て替え時には、どこかに移転するのか。
- ・区役所は、行政側の柱として、地域の将来計画と区民が集まるところを意識しながら面的規制を考えていくべきで、ここは5階建てまでだよと言われないうにすべきと思う。

(事務局)

- ・5階建てが基本で地域住民の了解を得てという事については、練馬区などでは地域住民と意見交換をして承諾をもらっているとか、緩和要件の中で地域住民の同意を課している事例もあるので、緩和の仕組み作りのなかで考えていきたい。
- ・現状の規制下では建たない場合、例えばURの団地などある程度の敷地内で建てるものは、地区計画等をセットにして定めることで緩和するような事を考えていたが、区役所の建て替えに関しては、具体的な考えはなかったので検討させていただきたい。

(委員)

- ・公共施設などが絡めば緩和があっても良いとは思う。

(事務局)

- ・これまでの意見交換会の中では、必ずしも公共施設だから良いとはならないという意見もいただいている。

(委員長)

- ・敷地面積の緩和規定を作るかどうか、どのくらいの緩和にするのか、ある程度広い面積の開発は除外して、地区計画で高さを決めていけば良いというやり方もある。
- ・区役所を含めて大規模な面積での開発行為というのは、駅前以外に団地の建替えがある。
- ・次回、商業地域に関しては両論併記ということで検討していただきたい。

議題（２）建物高さ誘導手法導入案の検討

事務局より、資料1:21頁～45頁について説明を行った後、質疑を行った。

（委員）

- ・32頁のように用途容積に連動するというのは、ベースとしては様々な意味で説明しやすいのでこれで良いと思うが、1点目は帯状に容積率の高いところが容積率の低いところの中に入り込んでいる場所があり、実際はどの程度あるか調査する必要がある。
- ・例えば、高さ17mのゾーンの中に30mが入り込んでいる場合、それから、10m低層の中に20m、17mが入っているところについては、機械的に用途容積に連動させるのとは違う尺度で、この落差を緩和するために、ある程度高さを抑え気味に設定するという考え方が必要である。どの程度落差が有るのかにもよるので、必要性を吟味してもらいたい。
- ・2点目は、23mという微妙な数字は、いろんな材料を検討して数字を出していくところなのだが、検討自体もかなり荒っぽい検討なので、あまりこの検討に忠実に対応するのではなく、最後はラウンドナンバーで押さえておく方が良い。いま、容積300%のところは、20mを少し超えている部分もあるが、ここは20mに統一しておいて、先程資料後半で説明のあった、緩和処置のなかの明示的な数値基準で小さな緩和は対応していく仕組みを上手に作る方が良いのではないか。できるだけ中途半端な数字を使わない方が良い。

（委員長）

- ・実際の指定を図化した場合、隣り合った地区でどれくらいの落差が出るかについてはどうか。

（事務局）

- ・沿道部分の扱いは、業界団体の意見交換でも、両面から意見をいただいている。ひとつは、規制値が異なる場合に、低い周辺部分の住民からの建築紛争が増えるのではないかとということ。また、逆の意見として、これまで7mの最低限高度地区としてある程度高い建物を誘導してきたところで、先程のシュミレーション結果では規制値を超えてしまっているのが本当に良いのかというものである。
- ・区としても、どこにどのような落差があるかなどをきちんと検証と整理を行い、その中から考え方を示していく必要があると考えているので、次回に向けて資料を作成する。

（委員長）

- ・35頁の図が該当するが、環七、水戸街道の沿道で30m規制の背後に17m規制が指定されている。ここは、高さが最低7m以上という事で2階建て以上、沿道不燃化促進事業では3階建て以上の建物を誘導してきた。
- ・沿道では、音を防ぐと同時に、道路の向きによって受け止め方も違うと思うが、環七は南北方向、水戸街道は東西方向に通っていて、路線の北側では日照トラブルの可能性はある。委員の意見を参考に15m規制にすると、30mはその倍の数値なので、その辺をどうするのか。

- ・ 2つ目の指摘で、確かに17m、23mという規制値は、理屈は理屈であるが、一般の人には、なぜ17m、23mなのか技術的疑問が残る可能性はある。

(委員)

- ・ 17mは対象範囲も広いし周辺との落差も小さい。23mは落差のつけ方が中途半端でやるなら25mか20mにした方が良いのではないかと。

(委員長)

- ・ あるいは、20mを無くし、23mにするというのものもある。

(事務局)

- ・ 墨田区では、17mと22mにしている。

(委員)

- ・ 明示的緩和制度がある程度使えると考えるなら、規制値は少し抑える方がよい。数値を大きく設定すると、緩和制度を使う余地が少なくなる。

(委員)

- ・ もうひとつは、他の区も高度地区をやっているなかで、葛飾区としての独自性を出したいというのものもある。
- ・ また、委員の指摘のように、確認申請が出された時点で中身をみて決めるから、低くてもいいという考え方もあるが、実態としては、一度決めた数字が金科玉条になる。

(委員)

- ・ 明示的緩和制度は、緩和の範囲と適用条件を分かりやすく設定し、許可権限みたいに強い規制にしなければ使いやすい制度になる。

(委員)

- ・ 17m、23mという数値は他区などと違うので、区民や議会などで説明していく時に、どのように説明していくのか、ちょっと難しいのではないかと。
- ・ 委員の指摘にあった、規制値のギャップによる問題は、例えば30mと17mが隣接する場所で、具体的にどのような問題が発生しているのか整理しておかないと説明できないのではないかと。現状は日影規制で対応してきているが、それ以上に高さ規制を行うことでどのような効果があるのか。
- ・ 既存不適格が500棟程度という事だが、定めた高さに対して突出した部分が本当に悪いのかどうか、景観や環境としてどうなのか考える必要がある。
- ・ 現在では総合設計制度などを活用して、空地をそれなりに創出し環境に配慮されていると思うが、それと同じで、今ある既存不適格の内容が環境として本当に悪いのか確認評価しておく

かないと、17mにせよ23mにせよ高さ制限をかける重要性についての説明が必要となる。数値はあまり細かくすると説明はしにくいと考える。

(委員長)

- ・17mというのは絶妙な数字で、6階は厳しいけれど余裕をもった5階は建てられるが、15mになると4階までしか建たず、5階を無理に建てる可能性があり、高さを揃えた結果が良くない建物ということになる。階数制限ならいいが、高さ制限となると難しい部分がある、欧米的な考えだと階数制限になる。
- ・23mというと7階建てがぎりぎり建てられると思う。

(委員)

- ・17mというのは確かに意味のある数字だと考えるが、23mはそうでもない。

(委員長)

- ・23mで7階建てだと住宅の場合は階高3.2mで良いが、1階にコンビニなどの住宅以外の要素が入ると、住宅部分が寸詰まりになる可能性がある。他区の場合を見ると22mという設定もあるが、この1mの違いがどういう影響を与えるのか。

(事務局)

- ・これまでの都市計画審議会や業界団体との意見交換では、幹線道路の沿道についての隣接区との扱いはどうなるのかという意見もいただいているので、隣接区との整合は確かめる必要がある。

(委員長)

- ・17mは他の区でもいくつかあるが、その他の数値ではどうなのか。

(事務局)

- ・隣接する江戸川区は面的に導入していないので、墨田区が比較対象となり、水戸街道の沿道が本区と連続している。

(委員長)

- ・墨田区とは、川で隔てられていて連続はしていない。

(事務局)

- ・都市計画審議会などの意見で多いのは、墨田区から葛飾区に入ると急に街並みが変わって、沿道がさびしくなるという意見である。

(委員長)

- ・それは葛飾らしいという意味でなく、沿道がさびしいという趣旨か。

(事務局)

- ・その通りである。

(委員長)

- ・地続きの江戸川区では、新小岩から南の江戸川区に入る場所での面的な絶対高さ制限はないのか。

(事務局)

- ・隣接したところにはない。

(委員長)

- ・新小岩の江戸川区側は高層のマンションが多いが、むしろ葛飾側は商店街なのでマンションが少ない。
- ・商業地域をどう扱うかにもよるが、そこは、葛飾らしさだとポジティブに捉え、より良い街並みをつくるとか環境を守るという考え方も一つあるのではないか。

(委員)

- ・23m規制の話だが、このモデルスタディのやり方だと、はみ出してしまう部分もどんだんかぶせて、数値を大きくしようという考え方ではないか。
- ・良い環境に誘導するためには、質を高める必要があるので、ちょっとはみ出した部分は切るぐらいのほうが説明はしやすいと思う
- ・敷地規模の設定も、過去10数年間のデータを元に行っているということは、葛飾区は現状の街を良いと見ており、この良さを維持しようという意味であればそれで良いが、今後10年、20年後を考えたときには、今の標準ではなく、その標準をどう誘導したいかという方針があるほうが、はっきりとした説明がしやすいのではないか。
- ・現状での例を踏襲しないといけないという及び腰の態度だと、規制をかける意味はない。誘導という意味を考えるなら、上に足していくばかりではいけない。
- ・既存不適格が595棟あるが、その10年後では、すごく老朽化している棟数や、そのうちのマンションの割合、いくつかは団地なので高さは高いが空地率も結構高いものを把握し、規定の高さからはみ出しているから悪い既存不適格ということではなく、今後どういうことが起こりうるかという事と現状の質的評価をしたうえで、適用除外なり例外規定を考えないと、考えようとしている規制が、今後建て替えが起こらない限り意味を持たなくなる。
- ・それから、いま1500㎡がモデルスタディの大規模敷地になっているが、未利用地の規模、用途転換の実態はどうだったのか、それを踏まえ、今後10年、20年を考えたとき、このエリアでは大規模未利用地の開発や工場等の用途転換起が起こりうるので、モデルスタディ

では1500㎡を使うけれども、今後の例外規定を押えて考えるときには、595棟や区内の別の例などを上手に使いながら違う規準を考える必要がある。

- ・年度末で厳しい時期だが、どこまでバリエーションが増やせるか検討して欲しい。

(事務局)

- ・来年度、既存不適格の現状の精査をすべく予算処置をしているところであるが、現状の整理の中でも団地がどこにどの程度あるかは分かるので、595棟の分布などを可能な範囲で整理したい。
- ・また、感覚的ではあるが高さを超えている建物の多くが近年建った感じであるので、その辺のわかる資料を整理したい。

(委員長)

- ・空地や工場跡地の未利用地などの整理は一度行っているのをそれを活用し、面積規模による緩和を考えるとときにどの程度にするのかを検討する。
- ・既存不適格595棟については、階数に標準階高を掛けて出しているの、質的な部分を含めていくと、昔の賃貸ビルのように階高が低い建物は、意外に既存不適格ではないかもしれないし、質の悪いものほど不適格にならないものがある。
また、空地をどれくらい取っているかにもよるが、建ぺい率を一杯に使って、高さが既存不適格になっているものは少ない気がする。
- ・既存不適格か否かを市民に周知はしないと思うが、住民はパブコメで既存不適格の話聞いても、自分のところがそうなのだと気付く人は意外に少ない可能性があり、建て替えや中古物件を売り出す時に、突然に既存不適格であることがわかるようになる。
- ・委員の話で大切なのは、「平均」で行くのか、目的にあるように「より良い方向」に誘導して行きたいのかで、目的から言えば、誘導していきたいとなる。
- ・「より良い方向」に、良いまちづくりに貢献するようにしたい場合、敷地面積の規模だけで十分なのか。また、総合設計や地区計画により内容を担保した上で高さを許可する緩和と大きな敷地だから緩和するというのでは、今後の区のまちづくりの姿勢も含め大きな違いがある。総合設計と地区計画を同時にやる必要があるのか、地区計画を使えば面積緩和は不要なのか、いろんな組み合わせがあるような気がする。

(委員)

- ・以前、都で線路上空のJR鉄道敷地の建物建設の要綱を作ったが、例えば、金町駅上空を建て替えにより高層化しようという場合、どのように扱うのか、地区計画を定めて特例という扱いでよいのか、できない場合はどうするか。

(委員長)

- ・線路やヤード等も含めて敷地ととらえれば、相当な高さの建物が建てられる。

(委員)

- ・金町駅等の線路上空では、災害的にも逃げ道が線路の長手の部分に限られるため、将来的に区としては南北の交流を促進していけるようにしたいので、JR に対し区がなるべくまちづくりの視点からイニシアチブを取って誘導していけると良い。それを踏まえて、法的にも区がマイナスにならないような高さは、どのような特例で行うのか議論しておくといよい。
- ・再開発事業などでやれば、十分誘導できるが、やらない場合どうするのかも考えていくべきである。

(委員長)

- ・委員の意見とも重なるが、主要駅の周辺はほとんどが商業地域で、その容積を考えると、まったく規制をしなければ、駅の上に高層を建てようと思えば建ってしまうので、駅前整備と絡めた調整を区が考えた場合には、調整の足がかりが必要ではないか。

(委員)

- ・そういう案件も想定されているなら、戦略的に規制はかけておくべきかと考える。

(委員)

- ・商業地域の亀有も新小岩も、高いものがだいぶ建っているが、敷地を見ると小さくて、この資料の中にもあるのだが、やはり6階から8階建てまでがほとんどである。その中で高さ規制を無くした場合、例えば大規模なちょっとした用地にいきなり何十階の高い建物が建って、隣は4～5階とか3階建ての雑居ビルが建つような市街地に持っていくことがよいのか議論していかなければいけない。

(委員長)

- ・拠点性は高さだけではなく、拠点性を高めるまち空間のあり方と建物空間のバランスの調和が大切で、これから人口が増えない中、ボリュームだけではいかんともしがたいからこそ、公と一緒にやることの意味が出てくる。そのため、足がかりとしての規制が必要だと考えるが、その辺は葛飾区の地域状況の判断にもよる。
- ・本日は委員が欠席のため、事情が分からないが、そんな高尚な事ではなく、もう少し厳しい状況で、交渉事をきちんとやろうとしたら、他に逃げてしまうというのであれば、他の戦略を考えないといけない。それにしても何の手掛かりもなく、はいどうぞというのかなり不公平な気がする。
- ・拠点をみんなのために作るからというので緩和するのであれば、その拠点を作るという責任を区が持てるようにしておかないと、理屈としては不公平になる。
- ・17mとか23mという高さの数字については、隣接する区では全域指定の墨田区、一部地域指定の江東区についてどのような数字を使っているのか整理してもらいたい。理屈は大体同じような事を言っていると思うが、22mとか23mのように1mの違いがどうなっているのか整理していただきたい。

- ・ 17 m、20 m、23 m、30 m、40 m、50 mというのが今回提案の規制値だが、3 mきざみになっている理由は何か。

(事務局)

- ・ 基本的に1層という意味で3 mきざみの17 m、20 m、23 mで設定している。
- ・ 次回までに近隣区、23区内での事例と数字の比較ができるような資料をつくる。

(委員長)

- ・ 平均階高3.2 mといったときに、どういうばらつきをしているのかをもう一度検討してもらい、クオリティの高い建築はもう少し必要という事があるのかどうか、また構造、建物用途の複合などにより変わってくるのか、今までのデータをそういう目で見直して欲しい。

(委員)

- ・ 595棟の既存不適格の程度についてはどのような感じなのか。数十センチなのか、1 mなのか、どの程度基準値をオーバーしているのか分かると良いのだが。

(事務局)

- ・ 今年度の調査のなかでどこまで整理できるか分からないが、1層程度なのかそれともかなりオーバーしているのかを整理したい。
- ・ 階数と階高さの関係でしか説明できないが、今、容積200%、高さ17 mの所は大体5階建てまで建築可能だが、それを6階建てまで可能にすれば、1中高で50棟くらい削減でき、1住だと40棟くらい削減できる。6階建てが多いためそのようになる。
- ・ 準工は6階建てが70棟くらいあるので、1層緩和すれば70棟減ってくる。
- ・ 6階、7階建てがかなりを占めている。

(委員長)

- ・ そうすると、17 m、20 m、23 mあたりが多いということか。1層分変わると、既存不適格はかなり減るということか。

(事務局)

- ・ 緩和条件で1層分の緩和の対象になる建物があれば、それだけ既存不適格が減ってくる可能性はある。

(委員長)

- ・ 緩和規定の評価はしていないということか。

(事務局)

- ・ していない。

(委員長)

- ・大きい敷地のマンションでは、緩和規定で既存不適格でなくなる場合もあるということか。

(事務局)

- ・その通りである。

(委員長)

- ・打合せの段階では、既存不適格の告知義務があるのか、証明しろと言われたら役所で証明できるのかなど、他区はどのようにしているのかという話もあった。

(委員)

- ・告知義務はない。

(委員)

- ・既存不適格という表現でいいのか。例えば、何年度～何年度の建築という表現ができないか。

(委員長)

- ・耐震基準は年度区分で可能だが、高さなのでそれも難しく、同じ階数でも適合と既存不適格が出る事も想定できる。

(委員)

- ・平成二十何年度までの建築物という区切りができると良いが、既存不適格という言葉自体が背中に負うものが重くなる。

(委員)

- ・建設省が作った言葉で、確かにもっと良い表現があると良いのだが、違法ではないという事を現している。

(委員長)

- ・違法建築物に対して既存不適格建築物という概念がある。これは違法ではないので認めるということ。

(委員)

- ・建築基準法以前の建築のように、時系列で区分けできると良いのだが。

(委員)

- ・以前のもので適格なものとそうでないものを区別するための言葉である。

(委員長)

- ・きょうは重要な話がいくつかあったが、どういう方向に行くか商業地域もプロジェクト指導型で行こうとすると、放置するわけにはいかず、いいまちづくりを仕掛けていくための道具として規制が必要だというのが全体の流れかと思う。
- ・次回、委員に来ていただき、地域の実情について意見を伺いながら議論できればと思う。

(委員)

- ・43～44頁の特例については、次回特別委員会では、本日の資料を掘り下げた形で検討されるのか。

(委員長)

- ・数字その他の出し方が変わってくるかもしれないが、基本的にはこのような方針で考える。

(事務局)

- ・基本的にこのような特例の作り方でよければ、本日の意見を踏まえ、面積の扱いなども含めて、区としての素案をつくり委員会に提案したいと考えている。特例について欠けている視点があれば意見をいただきたい。

(委員長)

- ・特例と言うよりも、先程来の議論にあったように、協議によって緩和するかどうか決める仕組み、あるいはどういう条件が揃ったら緩和するというように、機械的な特例ではなく良い計画なら特例を認めるという仕組みづくりが大事である。それを加えていただきたい。

以上