

午後1時30分開会

○はやお委員長 ただいまから企画総務委員会を開会いたします。座らせて進めさせていただきます。

お手元に本日の日程をお配りしております。陳情審査1件、報告事項6件、その他となっておりますが、このように進めさせていただいてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。それでは、まず1の陳情審査に入らせていただきます。

継続審査となっておりますので、送付31-6、東京都千代田区三番町26計画の慎重な扱いを求める意見書提出を要望する陳情の審査に入りたいと思います。

資料も出ておりますので、執行機関からの説明を求めます。

○齊藤建築指導課長 案件につきましてですけれども、前回、委員のほうから共通認識に立てる資料ということで、建物の概要とかスケジュール感、また地区計画の内容といったものを提出ということでお話がありましたので、別添の参考資料として提出させていただきたいと思います。すみません。また総合設計にトータル視点の検討事例、仕組み、また他区の事例等についてもご要望がありましたので、参考資料1から5ということで、今回おつけさせていただきました。

では、順番に説明させていただきます。

参考資料の1でございますけれども、こちらのほう、「ご近隣の皆様へ」ということで、計画のご挨拶ということでございますけれども、こちらのほうが千代田区の早期周知条例に基づきまして、2019年7月に説明会で事業者のほうから提出された資料でございます。

こちらのほう、1枚目が建築主、設計者、施工者ということで記載がされておりますけれども、おめくりいただいて裏のところでございますけれども、建築の概要ということで、所在地、敷地面積、また高さ、住宅戸数、延べ面積、建築面積ということで記載がされているということで、こちらのほうが概要ということでお出しさせていただきました。

また、その面の一番下の工期ということでございますけれども、建物の建築工期、事業者の予定でございますけれども、こちらのほうが来年の8月中旬～2024年の4月下旬までを新築工事の予定期間として考えているとのこと。また、解体工事でございますけれども、その括弧書きで2019年の10月上旬～2020年の8月中旬を解体工事予定期間として記載されております。

これにあわせて、全体の流れ、スケジュール感ということで参考資料の2というのをおつけさせていただいております。こちらのほうが建築計画の早期周知に関する条例の流れということで、千代田区の早期周知条例の配付資料としてついているものに一部手を加えてお出しさせていただいております。

こちらのほう、早期周知の流れということで、縦に地域関係者、建築主、区の役割ということで、説明会や内容の報告等、看板の設置とかそういう部分について書かれております。

また、下のほう東京都と書いてありますけれども、今回、紛争予防条例につきましては東京都の業務でございますので、そちらのほうは東京都ということで、中高層の建築にかかる紛争と予防と調整に関する条例の手続ということで、お知らせ看板、標識設置、また近

隣関係住民への説明。また右のほうでは、東京都で場合によっては条例に基づくあっせん、調停という流れを踏んで、最終的に下のほうなんですけれども、建築確認申請、建築確認ということで流れになっているということで説明資料としてつけさせていただいております。

続きまして3番目、資料3のほうをごらんください。横になっておりますけれども、こちらのほうが東京都の総合設計の許可フローということで、東京都が事業者向けに配付しているものを入手しましてお出しさせていただきました。

左半分については事前相談ということで、こちらのほう標識設置とか、そういうところの、また東京都の所管課に対する事前相談等についての流れということで、こちらのほう書かれておりますが、実際にはその真ん中の上のほうなんですけど、先ほど申し上げました、標識設置をして近隣住民説明会を行い、標識設置期間が過ぎますと区の許可申請の受付ということで、区のほうに提出をして東京都のほうで審査をするという流れで総合設計を許可申請のフローということとなっております。

そして、こちらのほうなんですけれども、その途中で公聴会、また建築審査会への諮問という手順を経まして最終的に許可を行います。その後、許可書を上のほうですけれども受理しまして、その後、建築の確認申請を同じく東京都のほうに提出するという流れになっております。建築確認申請がございましたら着工ということになって、その後、通常の方ほど1枚目の参考資料1のところで書いてありました工期についてという、おおよそ期間的には2020年8月中旬とこちらのほうで事業者が書いているのは、この建築確認申請が終わって着工というふうに書かれているところが来年の8月というふうなスケジュールリングということで、あわせてごらんいただいて流れの感じをつかんでいただければと思っております。

ちょっと長くなって申しわけございません。参考資料4になります。こちらのほうですけれども、地域の三番町の地区計画はどういうものかということでご要望がございましたので、三番町地区地区計画の都市計画の図書の概要をお出しさせていただきました。

地区計画の地区の目標が書いておまして、また1枚おめくりいただきまして2枚目の一番下に建築物等の高さということで、この地区、基本は最高限度50メートルとなっておりますけれども、総合設計の場合、最高限度の高さは60メートルということで記載がされておまして、この形で事業者のほうは建築を計画しているようでございます。

そして、最後なんですけれども、参考資料の5でございます。こちらのほうが総合設計の比較ということで、東京都と周辺区の比較を一覧表にしてご提出させていただいております。

東京都は一番左端なんですけれども、一般型、住宅供給促進型、共同住宅建替誘導型という3種類になっておりますけれども、今年4月に、それまでは中央区のところを見ていただくと、中央区のような5種類の制度種別がございましたけれども、それを統合して、一般型の中に一般型と業務商業を入れて、住宅供給促進型のところに市街地住宅と都心居住を含んでおります。そういう形で東京都はやっておまして、千代田区はご案内のとおり、一般型がなくて、市街地住宅、都心居住、共同住宅建替誘導という3種類を持っております。一方、中央区でございますけど、中央区は、一般型、業務商業、また市街地住宅も中央区のほうはございます。港区は、千代田区とほぼ同じ形なんですけど、市街地住宅型

が中心となっております。また新宿のほうですけれども、東京都と似ていますけれども、生活環境型といって、こちらのほう生活の環境の良化、例えば緑化とか、そういうもの、いわゆるCO₂削減とか、そういうものに資するものに関しては、別途そういう種別の中で対応するということのちょっと特殊な例がまじっています。

また、2段目の基準法以外の高さの制限とございますけれども、こちらのほうは総合設計といえども建築基準法の通常の斜線制限もかかるんですけれども、それ以外に総合設計の中でも高さの限度はございませんけれども、高さの制限ということで、より空地とかそういうものの率とかで高さの制限をかけているところでございます。

その下、最大容積の緩和とございますけれども、東京都は300又は400ということで、かなり高容積の緩和が受けられるのですけれども、おおよそ千代田区、港区、新宿区は最高が200程度でおさまっているというところでございます。

その下の段ですけれども、公聴会の開催は一定の高さを超える場合、各区設けております。また、建築審査会も各区設けているところでございます。

最後なんですけれども、こちらのほうは都市計画として高度制限、いわゆる頭打ちの制限をかけている区というのを調査しまして、その手法について書かせていただいております。千代田区は先ほど地区計画の資料もございましたけれども、地区計画において高度制限をかけている地域がございます。また中央区も同じ形でございます。港区と新宿区については高度地区という、いわゆる高度に特化した都市計画で面的に高さの制限をかけているところでございます。そちらのほう为上のほうの説明でございます。

最後ですけれども、総合設計と高度地区ということで、特徴的な事例ということで委員からご指摘がございましたけれども、一つは景観誘導型ということで、そちらのほう、京都市のほうでその景観誘導型の制度というのがございましたので、そちらのほうをちょっと書かせていただいておりますけれども、ただ、これは総合設計の中で景観誘導型許可ではなくて、京都市もいわゆる京都のまち並みを保全するために全域に高度地区をかけておまして、その高度地区の高さを超える場合、かつ総合設計で超える場合に関しては、総合設計の許可に加えて景観誘導型許可制度、高度地区の中のただし書きで高さを超える許可をとらないと建てることできないということで、その中には、京都の場合は景観審査会、審議会、申しわけございません、ちょっとあれですけれども、そちらのほうの内容を審議にかけまして、公聴会とかも行いまして、それで特例許可をおろすという形になっているところでございます。

また、練馬区も高度地区をかけていて、特例許可が設けてありますけれども、練馬区の場合もあるんですけれども、こちらのほうは景観誘導型ではなく、一般的な特例許可ということで、総合設計と特例許可を二つをとらなければいけないということでダブルでかけている事例がありましたので、こちらのほうで記載させてご報告させていただきたいと思っております。

説明は以上です。

○はやお委員長 はい。ありがとうございました。

それでは、ただいまの資料につきまして、何か質疑、質問がございましたらお願いいたします。

○小枝委員 資料の提出をありがとうございました。その中で確認をさせていただきたい

んですけれども、参考資料の2と3ということで、それぞれ区のフローチャートと東京都のフローチャートを出していただいたんですが、現在は主に参考資料3に基づく、どのポイントにあるかということ、まず。あわせて、この特定行政庁は東京都ということになるんでしょ、庁内関係部署という景観の事前協議書届出というのは、これは区になると思うので、その流れもどういふふうになっているのかお答えください。

○齊藤建築指導課長 今現在の流れということで、そちらのほうについてはお答えさせていただきます。

今現在ですけれども、標識の設置が行われまして、今現在、区の許可申請受付、いわゆる経由事務の受け付けの手前ということになっております。

○小枝委員 どこですか。一番下の区の許可申請受付の前。

○齊藤建築指導課長 そうですね。その前です。

○印出井景観・都市計画課長 景観につきましては、東京都の自主条例で、これ千代田区内における総合設計案件ですので、東京都に対しても景観の協議が必要であり、我々千代田区に対しても区の自主条例で景観の協議をしていると。景観の協議については、景観アドバイザー会議等も踏まえまして、協議は終了しているということでございます。

○小枝委員 えっ。いつその届け出が出て、いつ終了したということですか。ちょっと終了しているのもどうかと思いますが。

○印出井景観・都市計画課長 最初の景観協議の第1回目は本年の1月ということになりますけれども、その後、景観の協議としては終了して、後は今後の計画の進展に伴ってこれから届け出をしてもらうということになります。

○小枝委員 あ、届け出はこれから。

○印出井景観・都市計画課長 そもそも総合設計の許可がおりておりませんので、届け出はこれからということになります。

○小枝委員 はい。わかりました。相談、協議は乗っているけれども、景観についての届け出はまだこれから。それから区の許可申請受付はまだ。ということは、その下に米印で書いてありますけど、近隣説明会は2回以上開催してくださいよ、平日1回・休日1回と書いてありますけど、これはまだ、私の解釈では早期周知条例上の説明会というのがあって、そこで一定程度の意思疎通をした後に紛争予防条例上の説明会があるというふうに考えているんですけど、それらはまだと考えるのか、終了している。その辺の現状認識はどうですか。

○山下環境まちづくり総務課長 早期周知の条例に基づく説明会のほうは7月7日と7月9日の2回開催しておりまして、東京都のほうの中高層条例に基づく説明会については、こちらのほうの説明会というのは必須ではございませんで、書面で周知をしているというところでございます。

○小枝委員 えっ。標識設置、米印の2と、米印の3というところなんですけど、近隣住民説明会、米印の3というところなんですけれども、ここは平日1回・休日1回以上開催まで書いてあるわけだから、そんなぐるりと一通り回りましたというだけじゃないですかという答弁だとちょっと変かなというふうに思いますけれども。

○山下環境まちづくり総務課長 こちらに書いてある米印2と米印3のところは、区の早期周知条例のところは米印2と3に記載してあるというところでございます。ですので、

先ほど申しましたように、早期周知条例の区の条例に基づく説明会のほうは、既に2回開催しているというところでございます。

○小枝委員 ちょっと。

○はやお委員長 休憩します。

午後1時48分休憩

午後1時49分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

担当課長。

○山下環境まちづくり総務課長 東京都の中高層の条例のほうにつきましては、区の早期周知の条例のほうで、既に平日と休日の2回、説明会をしているので、それをもって既に説明会を終了しているというふうになっているというところでございます。

○はやお委員長 それが5日と9日ということ、7月。（「7日と9日」と呼ぶ者あり）7日と9日か。はい。7日と9日に、確かに7日が日曜日になっているし、9日が平日の火曜日になっているからということ。

いいですか。

小枝委員。

○小枝委員 そこは事業者としての姿勢が問われてしまうところかなというふうに思うんですけども、早期周知条例の中で説明会をやり、東京都の段階に入っても、ここに平日・休日1回以上の説明会をやりましょうとなっているのに、いや、区のとときにやっているからまあやったことにしましょうという事業者もいれば、そうじゃない事業者もいるわけですから、そこは丁寧に本当はやるようにしたほうがいいんじゃないかというふうに思いますけど、それはやったからといって、まだ事前の段階なので、それは、やるやらないについては、事業者の姿勢次第ですよ。

つまり、今問われているのは、総合設計制度で容積ボーナスを差上げた形での建設を進めるに当たって、であれば、許可事項だから、千代田区、地域の住民や既に住民とみんな決めて三番町地区計画や都市計画マスタープランで考えた中身をみんな意思決定してよりいい環境に資する建物にしてくださいよというのが今回の陳情の趣旨のように読むわけですね。

そうすると、その環境に資する建物で建築というのは、どういうふうにあったらいいのかというのは、これはやはり地域に住む住民と、いろんな心配、懸念をする方々と話し合うことによって、駐車場の出入り口のあり方であるとか、同じあるいは容積であったとしても、形状、形であるとか、そういうことが変わってくるわけですよ。例にとっては申しわけないかもしれないですけども、ここの並びにある本屋さんの建物は本の形がいいというので本の形の建物にしたので、非常にビル風がくるくる回るようになってしまって、前の木がどうしても枯れちゃうというような、つまり、どう建てるのかというところの地域住民なり地域のそういった識見を持っている方たちとのコミュニケーションをとる期間とかやり方というのは非常に重要だというふうに考えるわけなんですけれども、その辺は行政としては事業者のほうに何らかのそういったご指導はしていただけないものなのかということはどうなんですか。それはどういう仕組みになっているんですか。（「仕組み」と呼ぶ者あり）あれっ。黙っちゃった。

○齊藤建築指導課長 申しわけございません。総合設計の仕組みということで捉えましてちょっとお答えさせていただきたいと思います。

総合設計の中では、制度的には、先ほどのフローの中でもございますけれども、東京都の形も区の形もほぼ流れは一緒なんですけれども、申請書を収受して、その中で公聴会を準備して公聴会を行って、そこでさまざまなご意見が出まして、それをもちまして、建築審査会の中でそういう意見が出たということで建築審査会の中で議論を行いまして、その中で、建築審査会の同意を得まして許可をするという、いわゆる総合設計の中での住民の声を聞くという流れでございますと、そういう形になっております。

○小枝委員 今の質問というのは、参考資料の3の近隣住民説明会の2回やりましょうが、やったことにしちゃったみたいですよという答弁があったので、そこは区のまだ範疇なんだから、やったことにしちゃったかどうかじゃなくて、それはちゃんと丁寧にやってくださいよというのが千代田区のまずはスタンスでしょうということ、言っていることがわかりますか。

というのは、これは今、改定作業中だけれども、都市計画マスタープラン、私、陳情者の文章を一つ一つ読んでいく中で、私自身も実は総合設計制度って本当に規則的行為と法律でいうと、もう出したら結論は一つしかないみたいな話で、そうかなというふうに実は思ってきた期間、諦めてきた期間が長かったわけなんですけれども、でもこの書面をよくよく読んで、かつ都市計画マスタープランを読んでみると、この都市マスの16ページのところなんですけれども、ごめんなさい、お持ちでない方もいらっしゃるかもしれませんが、すごくそこに方針4ということで、地域の参加を得ながらきめ細かくゆっくりとまちを更新するというページがあって、そこにこういう総合設計制度等の容積率緩和や高層化を伴う建築については、周辺の住環境や都市基盤施設への負荷、景観形成などに十分配慮して行いますというふうに書いてあるんですね、地域の参加を得ながら。書いてありますよね、部長。そういうふうになって、つまり、容積緩和をしないものについては、一定程度もう、例えば50以下だったら、もう法律に違反していないと、なかなか、お願いベースなんだけれども、容積緩和をして高層化する思いのあるものは、地域と参加を得ながら景観形成や都市基盤のこと、住環境のことをちゃんと調整してやりましょうよと言っているわけなので、これは千代田区の都市計画マスタープラン、それはどこの国がやろうがどこがやろうが、これに沿ってやってくださいよという考え方になるので、そうすると、この参考資料3に載っている、ちょっと議論としては個別になっちゃうかもしれないけれども、近隣住民説明会というのは丁寧にやってくださいよという話になるんじゃないかと思うわけなんですけれども、おかしいことを言っていますか。

○印出井景観・都市計画課長 委員長、景観・都市計画課長。

○はやお委員長 担当課長。

○印出井景観・都市計画課長 あ、いいですよ。

○はやお委員長 いいよ。

○印出井景観・都市計画課長 今の小枝委員のご指摘なんですけれども、現行都市計画マスタープランの16ページ、方針4、これは何が目かということ、地区計画についてきめ細かく決めていきましょうよというようなところなのかなと思います。総合設計というのは、ご案内のとおり建築基準法に基づく制度でございます。いわゆる敷地単位で考えてい

る部分があります。これに対して周辺市街地も含めて面的にどうしていくかと。例えば用途地域で決められている用途や容積というような都市計画だけじゃなくて、もう一段地域でその地域におけるまちの将来像とか、そういったものを地区計画で決める中で、総合設計であっても、その地域特性に合うようなまちづくりを進めていこうということで、この三番町の地区計画の中にも、総合設計であっても高さ制限を60メートルにしているというようなところがございますので、今回の件につきましても制度的にはそういう意味で言うと整合していると。そして敷地単位における手続の中で、先ほど建築指導課長がご答弁申し上げましたとおり、周辺の利害関係者、居住者の方も参加するような公聴会、さらに行政だけではなくて、第三者機関の専門的な立場からの建築審査会、東京都ですけれども、そういったものを経ながら敷地内の許可もとっていくというような二段階の流れになっているというふうに認識をしております。

○はやお委員長 小枝委員。

○小枝委員 今は景観のほうの答弁で、敷地単位は、地区計画の手続のところでお話を吸収すればいいわけで、敷地単位はあとは総合設計の公聴会等でやっていくんだというような答弁に聞こえましたけれども、景観だけではなくて、まちづくり総体として、制度としては、何か私が言うと条件反射で反論しなきゃと思っちゃうかもしれないですけど、そうじゃなくて、制度としては、都市計画マスタープランをつくって、三番町地区計画を住民と一緒に13年前に決めた。それで住民と決めた三番町地区計画に関しては、その目標の中に、さらにこれまで培われてきたまちの住まい方や商業活動を尊重し地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出するとか、ゆとりや潤いあるまち並みを目指すとか、良好な市街地を教育施設と共存するまちにするとかいう、そういう目標を中に設定をして、つまりどういうことかということ、この中に60という定めは59条の2でもってあるわけですけども、それはもう単に何でもいいよということではなくて、その質、量じゃなくて、質をきっちり問うている制度に千代田区としてつくってきたということを陳情者は言っているの、私もよくよく読んでみたら、本当にそういうふうになっている。都市マスもなっている。三番町地区計画もなっている。総合設計制度の趣旨としても総合的な配慮と環境の整備・改善ということを書いている。そうですね。だからそれを行政としても努めてやるけれども、住民側としても努めて参加しながら話し合っていくという、そういう調整とか折り合いとかを前提にしているからこういう手続になっているんじゃないんでしょうかね。そういう理解で、さっき2回の説明会をやったやらない、やるようになぜ指導しなかったというから、いや、それはやらなくてもいいんですという話に固執しちゃうんだけど、その話だけじゃなくて、この制度設計が、そもそも行政が考えてきた総合設計制度、これは国の法律ですけども、都市マス、それから三番町地区計画、いずれも量だけではなくて質をしっかりと担保していくために行政の役割と住民の参画の余地を担保したのになっている。そういう制度設計なんじゃないんですか。というのは間違い。印出井さんが、激しく首を。（発言する者あり）どこが間違っているのかしら。

○印出井景観・都市計画課長 まさにそのとおりでございます、そういう意味で言うと、いずれもまだ総合設計の許可もおりていません。地区計画の届け出も出ていませんので、何とも言えませんけれども、さまざまな事前協議の中ではそれぞれの制度に適合した計画

であるということに進んでいるのかなというふうに思います。

○小枝委員 なるほど。よかったです。首は振っていただけども、意見は違わないということ。

それで、この件に関しては、容積率の緩和はどのくらいまで求めている内容でしたでしょうか。現状の容積と指定容積というのかしら。

○はやお委員長 書いていないの。（「書いていない」と呼ぶ者あり）

○小枝委員 あくまで審査……

○はやお委員長 はい。休憩します。

午後2時03分休憩

午後2時05分再開

○はやお委員長 それでは、再開します。

まちづくり担当部長。

○大森まちづくり担当部長 詳細は正規な書類が出てきていないのでわからないんですが、事業者から聞いているところによりますと、ここに書いてあるとおり、現行の指定容積の按分だと470と。これに東京都の制度だと最大300%上乘せされて770まで使えるんだけれども、今回の計画は大体660程度を使っているというふうに聞いております。

○はやお委員長 小枝委員。

○小枝委員 わかりました。ということは、容積緩和が伴うので、許可を、通常ならば建築確認ですけれども、許可ということになるんだということだと思いますが、この陳情書にある駐車場の出入り口であるとか、それから、非常に、これは建てるなということを行っているわけではないんですね。このエリアの学校の状況とか、まさにこの都市計画マスタープランで言っている高層化を伴う建築については都市基盤施設への負荷を考えてくださいよということを行っているわけなんですけれども、参考に、同じエリアでパークコート三番町というヒルトップ、ここがちょうど同じような形状の建物で100戸ぐらいのマンションのようですけれども、1戸当たりどのくらい、1棟当たりというのかしら、どのくらいの児童、学童が、何というか、いるのかというか、居住されるようになるのかというところなどは区としては検証されていますでしょうか。それと、駐車場の出入り口等についてはまだ今後の調整がかなうような状態なんではないでしょうか。子どもたちの通学路の問題もありますので。

○はやお委員長 休憩します。

午後2時07分休憩

午後2時31分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

ちょっと、いろいろ、るるいろいろ質問がありながらも、もう一度この制度全体の中で、さまざまな近隣の方、また陳情者の方々の思いもあるとは思いますが、制度上のもう一度繰り返しになるかもしれないけど、どういうふうにいろいろな意見が担保されて反映されたり、例えば譲り合ったりするという形になっていくのか、もう一度その辺のところ、制度上のところの確認を答弁いただきたいと思います。

○齊藤建築指導課長 制度的に申し上げますと、こちらのほうなんですけれども、確認及び紛争というのは東京都の扱いになっておりまして、現状では区の審査ではございません

けれども、そういった中でも、東京都の中で、先ほども申しあげましたように公聴会、また建築審査会、あわせて紛争のあっせん等がございまして、そういった中で進めていくところでございますけれども、区としても関係要綱とかそういうところもございまして、そういうところについては、事業者に向けて、そういう関係住民との調整とか、そういう部分についてはきちんとやるようにということでできるんじゃないかなということで考えております。

○大森まちづくり担当部長 補足いたしまして、先ほど小枝委員のほうから駐車場の出入り口のちょっとご懸念が出されました。基準法上の中で総合的な配慮というご指摘もいただいておりますので、その中では、当然、許可権者の特定行政庁は東京都になりますが、当然、交通上、安全上、防火上、衛生上、そういった部分にちゃんと支障がない、安全だということをもって許可をしていくという立てつけになっておりますので、当然ながら事業者のほうでも駐車場の出入り口の見通し角だとか、警察との協議だとかもしっかりとやっていると思いますので、安全上の確認をもって許可をされていくんだらうというふうに思っております。

○はやお委員長 はい。

ほかにございますか。

○桜井委員 基本的なことを一つ聞きます。今まできょうのやりとりの中を聞いていて、総合設計制度、1万平米以上の物件については都案件になるということの中で、委員のほうからも、千代田区が手が届かないんじゃないか。千代田区の実態に合った、心配事だとかということがおざなりになってしまうんじゃないかという心配があるというようなことだと思うんですね。丁寧ということのは、陳情者の方も丁寧ということ盛んに書いていらっしゃるんで、そこら辺のところをご心配されての陳情だというふうに思いますが、本当に基本的なことで、この1万平米以上という、何で1万平米ということが出てきたのか。それと、何で都案件に、都案件にこの1万平米というものがしなければ、都に判断を委ねなくちゃいけないのか、そこら辺のところを教えてくださいませんか。

○齊藤建築指導課長 歴史的なところだと思いますけれども、私もちょっとまだそのころ勤めていなかったこともあるので、（発言する者あり）そのころ見たわけではないんですけども。

そもそも東京都なんですけれども、特別区制度が施行される前は、全て東京都のほうで建築行政に関しては許可をおろしていたという流れでございます。当然、区という位置づけもございましたけれども、その際は東京都のいわゆる内部組織としての区ということになっておまして、その後、都区制度改革がございまして、区に業務が移管されたという、昭和50年でしたっけ、移管された時点で、いわゆるそもそもその時点で建築の確認申請も、区が5,000平米以下に関しては、区が小さい建物については受け持つと。やはり大きい建物に関しては依然として規模的なものもありますし、全体的な東京都としての視点というのもあったらうと思います、ここは推測ですけども。そういう観点で5,000平米以下5,000平米以上ということで、都と区のすみ分けがなりました。その後、平成12年の地方分権一括法の施行の際に、建築基準法の施行令の149条という都と区の間分担というところで、さらに地方のほうに業務を移管するというところで、その際に5,000平米から1万平米に格上げという、いろいろなさまざまな許可もあわせて格上げと

ということで、区のほうにおりてきたところではございますけれども、現在、令和に入ってこの1万平米というのは変わっておりませんで、そちらのほうは歴史的にはまだ東京都のほうに許可権限があります。

○桜井委員 経緯はわかります、今のお話でね。僕が聞きたいのは、何で1万平米以上を都が審査をしなければいけないのか、こういうことなんです。

○大森まちづくり担当部長 それは、建築基準法の建築基準法施行令149条で特別区の特例という項目がございます。その中で、延べ床面積が1万平米を超える建築物は、書き方としたら超える建築物以外のものとなっているんですけど、要は施行令の中で1万平米を超えるものは東京都よというふうに法令で書き込んであるんで、東京都がやるということになっています。

○桜井委員 今のお話でも、ちょっと、まだ、すとんとわからない。先ほど課長のご説明の中でも、都と区の関係というのはよくわかります。いろいろと時代時代の中でそういうような一つのガイドラインというのが恐らくできたんでしょね。で、よく総合設計の建物が建つときに、1万平米以上だから、これはもう千代田区手が届かないんだとか、何言ってもしょうがないんだとか、これはもう東京都の物件だよというような話というのは必ずついて回りますよね、この話ね。

ただ、先ほどのやりとりなんかを話を聞いていて、都のほうでもしっかりと審査をされるということも、ご答弁の中でわかりました。で、そのときに、じゃあ千代田区はじゃあ何もできないのか、千代田区は何ができるのかといったようなご心配あるというところがこの陳情者の方のところにも非常に大きく書かれている。委員の皆さんの中からもそういうようなご心配も出ているという形の中では、私は、千代田区がこの建築行政の中で、都市マスも含めて、いろいろな千代田区の考え方というものをきちっと体系づけてやっていますよね。そういったことが東京都の判断をするときの材料になっていくということになると思うんですよ。

で、東京都が何もなくて判断をするということじゃなくて、今、経緯・経過の中ではお話はわかりましたけども、これは千代田区が何を話をいろんな要望を出すとか、そういうこととは違って、やはり千代田区としてのこの千代田区の建築のあり方、建物を建てるあり方はどうなのかということがしっかりと議論をされているということが今回のこの東京都案件ということにつながって、東京都の一つの大きな判断になるということになってくるだろうと私は思うんですけども、そこはどうでしょう。そうだというふうに、もしそうであれば、自信を持って言っていただきたい。

○印出井景観・都市計画課長 今の桜井委員のご指摘については、基本的な方向性としてはそうだと。で、先ほど小枝委員からありましたが、現行都市計画マスタープランの16ページにあるその記載も、趣旨としてはそういうことなんだと。ただ、千代田区のそういったまちづくりの方向性とかを実態的に担保すると、敷地単位で総合設計制度を活用することに対して地域としてたがをはめると。そのために地区計画をつくっていきましょと、きめ細かいまちづくりをしていきましょというのが今の千代田区のまちづくりの方向感でございます。

ですので、総合設計であっても、この地域のように高さを60までに縛るとか、そういったことが地区計画に適合しているからこそ縛れるところでございますので、地区計画が

なかったとしたら、容積であれば高さ制限がないとか、そういうこともありますし、また地区計画の決め方でも、総合設計による場合はこの限りでないというような決め方もあるわけです。高さ制限を決めないというようなこともあるわけですが、そういった中で、地域の合意形成を踏まえて、敷地単位の総合設計というのを千代田区のまちづくりの方向性と整合させていくということ、事前にそういうのに取り組んでいこうというのが千代田区の考え方なのかなというふうに認識しております。

○桜井委員 そうですね。はい。

○はやお委員長 はい。

ほかにございますか。

○木村委員 ちょっと話を戻して恐縮なんですけど、早期周知条例なんですけど、このそもそもの目的というのは、開発事業者、建て主と周辺住民、近隣住民との相互理解を図っていくと。そのことによって、環境の維持向上と建築行為の円滑な推進を図っていく。それまでは紛争予防条例に基づく説明会はあるけれども、その前は義務づけられなかったと。だからこれは1万平米を超える建築物でも区もかわれる、一つの知恵ですよ、だと思っただけけれども、このやっぱり目的というのは、関係者間できちんと話し合っ、相互理解を図っていくと。そのことを通して環境の維持向上を図っていくところに狙いがあるんじゃないかと思うんだけど、どうでしょう。目的。

○山下環境まちづくり総務課長 目的としてはそのとおりでございます。

○木村委員 相互理解を図っていく。だから相互理解を図れていないのに説明すればいいんだという性格の条例じゃないということなんです。この条例だと、地域関係者の責務ということで、近隣住民に責任を課しているんですよ。どういう責任かということ、まず建築計画について理解に努める、と。と同時に、みずからがまちづくりの主体と、まちづくりの主人公なんだという理解をして建築主とともに考えていくと。地域における生活環境の維持向上を図っていくんだと。みずからをまちづくりの主体として位置づけて、それで建築主と一緒に考えて地域の生活環境の維持向上に努めていく。これは地域環境を地域住民に課しているんですよ。ところが住民がそのつもりでいい開発にしていこうじゃないかということで建築主に働きかけていたら、建築主はそれを拒否すると。こういう関係じゃないかと思うんですよ。

といった場合に、この早期周知条例に基づいて、それでちゃんと条例上説明したからいいんですよということで行政の立場としていいのか。どうでしょう。

○山下環境まちづくり総務課長 すみません。先ほどの答弁の中で、説明会というご質問でしたので、東京都の中高層条例に基づく説明会は行ってございませんけれども、別途、それとは別に、住民のほうに解体についての説明会等を行っておりまして、その中で住民のほうからいろいろなご意見を建築主のほうにいただいている、それについての回答ということ、事業者のほうでまた別途会場を設けて、いただいた質問について回答しているという状況でございます。ですので、中高層に基づく説明会はしていませんけれども、じゃあ建築主のほうでまた説明会をしたからいいでしょうということではなくて、やはり地域の方々からいただいた意見については丁寧に回答しているというところでございます。

○木村委員 これ、解体の説明会だって、区が要綱で義務づけているやつじゃありませんか、たしか解体についても。（発言する者あり）努力義務かな。

○夏目環境政策課長 解体につきましても、一定の規模の建物については説明書の交付あるいは説明会を求めています。

○木村委員 その、区が定めたルールに基づいてやっているわけで。ただ、今回は、さらに、何といたしましょうかね、早期周知条例というのは、お互いに相互理解を深めていこうじゃないかと。それで、よりよい地域環境の改善・向上に努めていこうじゃないかという趣旨でつくられている条例だと思うんですよ。これは、近隣住民には、あなたがまちづくりの主人公なんですよと。条例が規定しているわけですね、まちづくりの主体だと。だから、建築主と一緒に考えながら、いい建築になるように努力していきましょうよということを、一応、条例上は地域関係者の責務ということで定めているわけです。

そうなんです、住民の方が、一緒に相談していこうじゃないかと、考えていこうじゃないかというスタンスを示していても、じゃあ、既存の建物については、もう一切変更はありませんと。それについてはだめですということだと、これは相互理解が進まないわけで、その点については、もうちょっと話し合いなさいということは、行政の一般的なあり方として、そういう行政指導というののもあってしかるべきじゃないかというふうに思うんですけども、どうでしょう。

○山下環境まちづくり総務課長 事業者のほうには、地域の声を丁寧に聞いて、それを聞いて対応できるところと対応できないところはあるとは思いますが、丁寧に聞いていただくようには申し上げます。

○木村委員 ……しているね。確かに千代田区側と一緒に話し合えと言っても、対象が都の案件になると、なかなか権限的に限界が出てくるだろうと。これは私もわかります。それは、一生懸命頑張っても限界があるだろうと。そうした場合に、建築審査会等で、やはり東京都にできるだけ住民の皆さんの要望であったり、声であったりということ、あるいは、どういうまちなのかということを知っていただく努力というのが、私は確かに必要になってくるだろうというふうに思うんですね。

で、これは、田村さんという建築学会の方が言っているんですけども、総合設計制度というのは、制度を内在的に建築紛争を誘発する、と。確かに容積率が大きく上乗せされる。高さがさらに高くなるということで、建築紛争を誘発する、そういう要素を持っているんだと。ですから、いかに住民の理解を得るために、この制度のあり方というのが問われてくるだろうと。で、いろいろ前回、お願いをして、今回、資料としていただけたということなんです。

ただ、ちょっと先ほどのお話だと、京都も練馬も高度地区、要するに高さ制限があって、それを超えるときに、総合設計制度と別に、特例許可が必要だという仕組みのようなので、ちょっと先ほどの二つの事例は、今回の千代田の、もともとこれは地区計画で高さ制限がされているから、それを超えることは許されないんで、ちょっと仕組み的には違うのかなと。ただ、いろんな視点で、さらに近隣住民の意向をできるだけ取り入れていこうというのは、考え方としてはあるんじゃないかなと思うんですよ。

それで、ちょっと二つだけ提案してご意見を伺いたいんですけども。一つは、ちょっと、この田村誠邦さんという方が総合設計制度のあり方について論文を書いているので、あ、なるほどなと思って、ちょっと伺いたいんですけども。

一つは、総合設計制度の評価基準の多様化ということ、先ほど小枝委員も言われたよう

に、周辺地域との関連性や周辺地域への貢献の観点から、容積率の割り増し、これを評価するという考え方なんです。実際、例えば、この建築主の場合、お向かいにも同じようなマンションが建っているわけですよ。さらに大妻通りを南に行くと、さらに右側に建てている。要するに、この建築主のマンションって、いっぱいあるわけですよ。これは、いろんな環境への影響もあるだろうし、一つの単体としてはクリアするかもしれない。しかし、エリアとしては、このヒートアイランドとおっしゃっているけれども、温暖化だって、世帯がふえれば――これは、家庭、世帯がふえれば、自動的にCO₂の排出量もふえていくわけですよ。で、そういうことを総合的に考える。先ほど言われた教育のインフラもそうですし、そうした場合に、この総合設計する制度の評価として、周辺へ与える影響ということも考慮する。今後のあり方としてね。そういう方向はどうか。これが一つと。

それから、もう一つは、許可する過程に住民参加を取り込んでいく。例えば、何にしようかな、建築審査会。この中に住民の意見が反映され、例えば、建築審査会で住民の意見を聞く場を設定するだとか、あるいは、建築審査会の委員が近隣住民の皆さんと懇談をする、協議をする、そういう場の設定であるとか。そういう住民参加の仕組みを取り入れていくという方法ですね。そうすることで、この総合設計制度で、周辺の住環境の改善に寄与するかどうかということ周辺住民が判断できる機会をつくっていく、保障していくということにつながっていくと思うんです。より総合設計制度が住環境の改善につながるような仕組みとして、検討に値するんじゃないかなというふうに、私なんかは判断したんですね。

その二つについて、まあ、千代田区も1万平米以下だったら総合設計制度で、建築審査会という仕組みを千代田区は持っているわけですから。周辺住民の意向を反映する仕組みとして、どのようにお考えになられるのか、ちょっとご見解だけ伺っておきたいと思います。

○齊藤建築指導課長 木村委員の1点目の評価基準の多様化ということで、そちらのほうのご質問にお答えさせていただきたいと思います。

昨今、東京都も、先ほどの資料5の説明のときに一部申し上げましたけども、制度改正を行っておりまして、制度種別を変更した以外にも、東京都もやはりそういった昨今の流れを含めまして、評価基準というもの、例えば、これまでなかった中では、電線の地中化とか、そういうものとか、さまざまなこう――例えば、高齢者施設、いわゆる高齢者に向けた、特化した高優賃とか、そういう高齢者施設を設けるとか、そういうような評価基準の分化化を行っております。例えば、すぐ千代田区に、じゃあそれが当てはまるかという、やれるかという、やっぱり規模が小さかったりすると、地中化してもそんなに影響がなかったりとかがございますけれども、現在、東京都のほうでも、そういうような動きがございます。

確かに委員おっしゃるように、昨今のさまざまな流れというのは、私どもも認識しておりますので、今すぐ、できる、できないというお答えはできませんけれども、実際に、参考としてそういう動きもあるということは、私どもも承知しておるところでございます。

○はやお委員長 いいですか。

担当課長。

○山下環境まちづくり総務課長 2点目の、住民の意見を聞いていくということについて、

私のほうからお答えさせていただきます。

参考資料の3にございますように、許可申請のフローのところ、公聴会の開催というのがございます。で、その公聴会を開催した後に建築審査会のほうに諮問されるわけなんですけども、この公聴会を開いたときの公聴会の意見等につきましては、建築審査会のほうに報告されることになっております。建築審査会のほうで、その内容を踏まえて、必要があると判断した場合には、関係人等の出席を求め、意見や説明を求めることができるようになっておりますので、現状の制度の中でも意見を言う機会というのはあるというふうに考えてございます。（発言する者あり）

○はやお委員長 はい。

林委員。

○林委員 少し角度を変えて聞きたいんですけど、まず、容積率というのが、陳情者の方も実質的な容積率1000%というので、これは土地の面積、敷地面積から建築面積なんだろうなという形で、先ほど——あと、もう一度、東京都が470%の容積率に、地区計画は全然別としてですよ、300%を上乗せできるのは、これはもう都の権限で、区は何も言いようがないという理解でよろしいんですか。

○齊藤建築指導課長 はい。東京都は、一律で300%ということで定めております。区によって、300%が千代田区は200にしているから、200ということはないので。東京都は最大で300上げることができます。

○林委員 そうしますと、千代田区の場合には、この土地ですと、470%の容積率に300%上乗せして、770%の建物ができるのが東京都の標準形と。ただ、千代田区の場合には、三番町のこの部分は地区計画がある、と。で、高さ制限があるんで、先ほどのやりとりでいうと、660%。まあ、事業者によっては、地区計画を変えて770%の物件を建てさせてもらいたいという事業者もあるかもしれない。そんな、うなずかれても困るんですけど。

だから、ここの今の建築の事業者は、高さ制限は千代田区のを守って、そうすると660ぐらいの、このぐらいのレベルで地区計画は遵守かけますよと。こういった事業者という受けとめでいいですか。東京都の標準形は770だけれども、千代田の特殊事情で、三番町のこの地区には、高さ制限があるから660になっていると、そういう受けとめ方で。現状の認識というか確認したいんですけども。

○齊藤建築指導課長 一つは、確かにおっしゃるように、高さ制限で削らなければいけないという部分もございます。また、東京都の公開空地とか緑化とか、そういうところも勘案して、最終的に、今、ちょっとわからないんですけども、今回、660ということになっております。特に——あ、すみません。

○はやお委員長 ……ついていないということね。

○大森まちづくり担当部長 委員長、まちづくり担当部長。

○はやお委員長 まちづくり担当部長。

○大森まちづくり担当部長 基本的には、委員のおっしゃったとおりで、その事業者のほうでそういう判断を今しているというところですよ。で、極論ですけれども、例えば最大限の容積を使いたいとなれば、階高を縮めて、詰め込もうと思ったら、もっと詰められます。ただ、やはり良質な住宅、良質な住まい、この地域に合った住宅供給という中では、ゆと

りのある建て方をしているんじゃないかなというふうに考えております。

○はやお委員長 林委員。

○林委員 わかりました。かなり高級なグレードの高いマンションが建っているゾーンですので、坂の上、番町住民からいうと、上の人。下じゃなくて、崖下じゃなくてというところですね。まあ、階高はある程度確保しないと、土地にそぐわない形で。これが千代田のみらいプロジェクトにさまざまな例が出ていますけれども、良質な住環境、住宅基本計画でも。ここを守りつつ、地区計画も守って、空地もある程度とると、770、本来だったら、繰り返しになる、使えるけれども、事業者の判断で660に落としているのが現状。で、ここの容積の云々については、ちょっと先ほど、表に出してやると、容積を幾つにしてくださいよ、東京都さん、というのは、なかなか千代田区の権限では言えない。事業者の判断になってくるという理解でよろしいのかどうか。

○齊藤建築指導課長 はい。委員おっしゃるとおりです。

○林委員 そうすると、例えば、立場をかえて言うと、東京都が容積率を300上乗せかけるのに、使い切れないよ、千代田区さん、と言ってこられるのと、同じような容積、これ以上上乗せしないでくださいよと役所が言うのというのは、かなりハードルが高いという、現実不可能に近いことなんでしょうかね。470のに上乗せをかける。東京都がプラスアルファするのに、いや、ちょっと待ってくださいよと。総合設計でも容積率の上積み、ボーナス部分を入れるというのはやめてくださいよというのは、行政としてはもうやっぱり言えない。陳情の現実的な取り扱いのところなんで、これが、例えば、都議会のほうから、いや、千代田区はおかしいよと、高さ制限60メートルでと。もっと建てれるんだから取っ払えよと都議会に言われるのと、区議会のほうから意見を言うというのは、東京都の方針に対して。やっぱりかなりハードルが高いというか、現実、難しいロジックなのかなというのが、現実、陳情の取り扱いにかかわってくるんで、そこをちょっと確認したい。

○齊藤建築指導課長 高さの件、地区計画でかかっているものでございますけれども、現実として、東京都に高さをこれだけにしろとか、これ以上上げるなというのは、申し上げるのは難しいというところで。逆に、東京都からもこの地区計画で60メートルというのを、じゃあ60メートルより上げてくれとか60メートルなくしてくれとかというの、お互い難しいというふうに認識しております。

○林委員 そうすると、この容積の、何というの、ボーナス分という上乗せ部分というのは、なかなか事業者が判断する形になってきて、今、ずっと陳情審査でやりとりのあった建築審査会ですとかで、法的な手続のところ——それはそれで、制度設計としては用意されていますけれども、名前を言っちゃっていいのかな。これは書いてあるからいいんですよ。三菱地所レジデンス。まあ、千代田区にゆかりのあるところと。で、近隣の住民の方も三菱地所さんという、ああ、千代田の会社ねという形なので、働きかけとして、東京都になかなかいろんな意見を言うのは、極めてハードルが高いというのはわかりました。事業者自身がもう容積300というのを使い切らない状態で抑えているんで。そうすると、次は、近隣住民と良好な関係をしていきましょうねというのは、長期計画のみらいプロジェクトの1番ですとか2番でも書いてあると。で、事業者のほうに区のほうで働きかけ、まあ、区議会のほうでもいいんですけども、もう少しちょっと地域の方の切実な意見を聞いて、計画は、ちょっとあるんでしょうけども、採算性の、信用あるというか、

全部、地区計画を変えろまで言っていないんですから。高さ制限を取っ払えとは言っていない事業者なんですから、ここはちょっと働きかけの中で、もうちょっと何か近所の方とうまく話し合いして——どうなるかわからないですよ。5センチの高さの60メートルの総合設計のが15センチになるのか。それとも容積部分がちょっと減るのか。わからないんですけど、事業者のほうの判断で丁寧に話し合いしたほうが、今後の将来のためにもよろしいんじゃないですかという働きかけをしたほうが、現実可能性があるのかどうかというのを、陳情の、判断する際にちょっと参考として、どういう見解なのかなというのを、これもまた確認したいんですが。

そんな、黙られちゃうと。聞き方が悪かったのかな。（発言する者あり）

○大森まちづくり担当部長 先ほどからいろいろご指摘いただいているとおり、法に適合して、許可基準に適合して、地区計画に適合している物件だと思っております。で、そんな中でも、やはり近隣対応、相隣対応、地域との関係という中では、一つ丁寧にやっていただきたいということをお伝えするという事はやっていきたいというふうに思います。

○林委員 千代田区ですとか千代田区議会というのは、非常に言いづらい話、東京都に対して。これが言いやすいというのは、やっぱり都議会になるんですかね。公聴会とか、いろいろ建築審査会でも、制度設計上、都民の人の権利としてあると。もう一個が、いや、これはどうなのというのは、やっぱり東京都議会のほうで、ちょっとこれ、容積率300というのはやり過ぎなんじゃないですかねとかという意見は、別に都民としては言っても何ら問題ないのかなというのが。

要は、権限のところで、手の届かないところのをやってしまうと、それなりにダメージが大きいと思うんですね。区のほうで、もし仮に二百何十パーセント、200%ぐらい上乗せするのは、東京都さん、これはおかしいよと言ったら、何の権限でやっているんですかとかってやられるよりも、事業者さんのほうに、スマートな形で、区のほうで、まあ、働きかけという言葉がいいのか、口先介入というのがいいのか、ちょっと姿勢を、議会でもこういう議論があったと。地域の住民の方々からも疑念の声もあったし、実際問題、ずっと言ってきた、小学校によってはもう入り切れない、子どもたちが入り切れない、本当に劣悪な教育環境にある学校のうちの、学区のうちの一つの部分ですよと、事業者さんと。いろいろ総合的に信用ある会社なんでしょうから、もうちょっと地域の方の意見を聞く場を——さっき木村委員が言った、こんな早期周知条例に基づく説明会とか、東京都の中高層建築物の紛争予防に調整する何とかとかじゃなくて、事業者さんの独自のほうで、いや、条例に基づかないけど、地域の方にどうなんですかという場面をつくったらいかがですかと働きかけるのぐらいは大丈夫なのかなというのが、一番ね。

で、それが、実際問題、建築主の判断なわけですよ。東京都の建築物の容積のところも遵守しているし、千代田区の高さも遵守しているし、もう何ら問題ないですよと開き直られたら、事業者に。何にも言えないけど、いやいや、そうはいつでも、やっぱりちょっと話を聞いてもらえませんかという形の、昔、日本テレビさんのスタジオ棟のときに、ちらっとだけ同じような投げかけしましたけども。建築物のでちょっと近所の方の話を聞いてもらえませんか。そういう場をつくりませんかと、千代田区議会でやりましたけど、同じような形で行けるんだとしたら、どうなのかなというのがあって、そこは問題なく、

働きかけのほうは。行政として事業者に言えるのかな。それとも、やっぱり議会のほうで何かぴっと、こう、出さなくちゃいけないのか。

○大森まちづくり担当部長 先ほどのご答弁とかぶるかもしれませんが、ご指摘のとおり、適法なものに対して、計画を変えろということはできないと思うんですが、今、るるこの委員会の中で上がったご意見などを丁寧に説明しながら、ご近隣に対してもご丁寧な対応をとっていただきたいということは伝えていきたいというふうに思います。

○はやお委員長 はい。

ほかにありますか。いいですか。じゃあ、あ——岩田委員。

○岩田委員 今まででもいろいろのお話がありましたけども、区として、例えば、この陳情にあるように、建築基準法の趣旨、この59条の2の環境の整備改善とか、千代田区の都市計画マスタープランの目標、このまちづくりの目標と方針の中の都市環境を改善し、総合設計制度の計画では、周辺環境に十分に配慮する。また、三番町地下計画の目標・方針の建築整備方針の中の良好なまちなみを形成すると。このことに関して、どのような考えをお持ちでしょうか。

もうちょっと具体的にいいますと、例えば建築基準法の趣旨の環境の整備改善、それで、マスタープランの都市環境を改善し、周辺環境へ十分に配慮する。で、三番町地区計画の良好なまちなみを形成。これについて、どのようなお考えなのかをちょっとお聞かせ願いたいです。

○印出井景観・都市計画課長 建築基準法の世界の話と地区計画の話があるので、私のほうから、これまでのご答弁を敷衍するような形になるかなと思いますけども、お答えをさせていただきます。

建築基準法の総合設計の許可につきましては、先ほど来いろいろご答弁申し上げたとおり、一定の手順・手続を踏みながら、公聴会。それで、最終的には、今、総合的な観点からということで、建築土木や公衆衛生の専門家の皆さんによる建築審査会での検討を踏まえて、対応されていくんだろうと思います。

それと、敷地単位の総合設計とは別に、別途、地区計画に基づく届け出というのがございます。その中で、高さの問題もしかり、そのほか、壁面の後退ですとかもしかり、緑化率、この三番町につきましては、緑化率につきましても、建築制限がかかっております。そういったことを確認しながら、総合的に地区計画、並びにその上位計画である都市計画マスタープランの趣旨に沿った形の建築計画になっていくということについての審査をしていくということでございます。

○岩田委員 先ほども小枝委員、木村委員、桜井委員、林委員からも話がありましたけども、都に申請をして、不備なく書類もそろっている。だったら、余り例えば高さを何とかしろとか、そういうのは言えない。でも、これは区の不動産——区の不動産というのは変ですね。千代田区にある不動産ではないですか。例えば環境アセスメントなんかは事業主がやるというのはわかっているんですが、ビル風の問題とか、どう考えても、ちょっとこういう建物ができたら困るなというようなときにも、やっぱり何も、書類がそろっていたら言えない感じなんですかね。

○齊藤建築指導課長 まず、第1点の受け付けなんですけれども、実際にこの総合設計許可の受け付けについては、書類に不備がない限り、区は経由事務として受け付けざるを得

ないというところは現実です。（発言する者あり）

ただ、おっしゃるように、例えば交通環境とか、今、委員がおっしゃったような風環境。風環境ですね。風環境等については、この参考資料3のところの事前相談というところの中でも、シミュレーション、電波とか交通量調査というところで、事業者に向けて事前に調査をするようにというふうになっておりますので、その後、許可申請の中で、それらの書類とかも提出、または近隣住民のいわゆる東京都の中高層の紛争予防条例の中のあっせん、調停というのをごさいますけれども、さまざまな場所で、そういうような結果を事業者のほうから提示しまして、そういうところの環境についての住民サイドや東京都の許可サイドのチェックは行っておろすというふうになると考えております。

○岩田委員 先ほどもちょっと答弁がありましたけれども、じゃあ、我々としても、東京都だから、東京都のことだからというふうに投げてしまうのではなく、東京都さん、もうちょっとこういうのを考えてくださいねということと言えるというのを、ちょっともう一回確認で。もうちょっと、少し考えてくださいねということと言えるのでしょうか。

○齊藤建築指導課長 今、総合設計の流れとして申し上げましたけれども、先ほど部長の答弁にもございましたように、さまざまな機会を捉まえて、事業者のほうと周辺住民と密接に丁寧に対応するよという事は申し上げることができるというふうに思っております。

○小枝委員 関連。

○はやお委員長 はい。小枝委員。

○小枝委員 もう、委員の皆さんの心配は一致していると思うんですけども、ただ、若干、ちょっとやっぱり心配が残るのは、制度、システムにのっとっていっただけでは、ちょっと古い事例かもしれないけれども、例えば、太田姫神社のある、元中央大学の三井住友海上火災という超高層がありますね。あそこというのは、本当に地元の住民のいろんな声を聞きながら、結局、太田姫のほうに、何というんですか、ごみを出す予定になっていたんですよ。ごみ出しがあっちに向かってあったんだけど、神様に向かってごみを出すのかという住民の声を受けとめて、ぐわっと、ごみ出し場所を変えたんですね。そういうのって、制度設計じゃなくて、本当に人間の肌感覚と地域郷土愛とか、そういうものから生まれてくるものなんです。

あと、余り言っちゃ悪いけれども、本の形をした建物というのがビル風を生むというのは、やっぱり事前の調整がうまくできなかったから、そうなってしまって。みんなよかれと思ってつくる建物なんだけれども、なかなか地べたの感覚とか、地域を守ろうという愛情とマッチしないというところで、いい建物になっていかないというのは、制度というものを万能と考え過ぎると、結局、せっかく高いお金を出して建てる建物が、後で、ああ、あのときに言ってくればよかったのよということになりがちなので。そこは、何というか、やっぱり制度頼みではなくて人間頼み。で、そのために、先ほど、なるほどなと思ったんですけど、早期周知条例には、そういう地域住民の責務まで書かれていて、ちゃんと参加して、意見を言いましようという。それをやろうとするものに対して、私の意見としては、確かに事業者さんのほうに行政から言っただくというのは、もう最大の力だとは思いますが、議会としても地区計画等を定めてきた経緯があることから、一定程度の、何というか、きょう意見が出たような内容を集約的にしていただいて、地域と良好な関係

のもとに、よりよいまちづくりに資するものにしていただきたいというようなことを進めていただければというふうに思うんで。これは取り扱いについて伺っています。

○はやお委員長 はい。

ほかによろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。じゃあ、ちょっと休憩します。

午後3時17分休憩

午後3時35分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

るるさまざまな質疑の中でご意見をいただきました。その中で共通する内容を拾わせていただきまして、以下のように執行機関に求めたいと思います。

本件総合計画の許可は、東京都の、（発言する者あり）あ、ごめんなさい。本件総合設計の許可は、東京都の権限であり、これから許可の手続に入っていくことが明らかになりました。東京都におきましては、まさにこれから公聴会という利害関係の参加手続、さらに建築、都市計画、公衆衛生、法律等の専門的な委員で構成される東京都建築審査会という第三者機関の審査を経て、都として慎重かつ公正に許可の可否が判断されているものです。一方、区としては、計画の早い段階から近隣住民の理解が得られるよう、早期周知条例に基づき取り組んだところですが、陳情の趣旨を踏まえ、陳情者の方々や近隣住民の方々が本件計画について十分な理解が得られるよう、都市計画マスタープラン、三番町地区地区計画に基づき、もう一段丁寧な対応を図ることを建築主に対して申し入れるよう、執行機関に求めたいと思います。

このように、今回の陳情に対して返していきたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。それでは、今回につきまして、送付31-6、東京都に千代田区三番町26計画の慎重な扱いを求める意見書提出を要望する陳情の審査につきましては、先ほどの内容で終了したいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。ありがとうございます。