

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 では、初めに、六番町偶数番地について、報告と陳情審査を一括で行います。まず初めに、報告事項1、六番町偶数番地のまちづくりにつきまして、執行機関からの報告を求めます。

入っているの。（「はい」と呼ぶ者あり）入っている。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 はい。それでは、私のほうから六番町偶数番地地区のまちづくりにつきましてご説明いたします。

六番町偶数番地地区のまちづくりにつきましては、7月の特別委員会でまちづくりニュースの第9号というのを配付いたしまして、検討状況について報告いたしました。その際に、これまでの経緯に関するご質問がありまして、第9号より前のまちづくりニュースについて用意することとなっておりますので、今回、資料として配付しております。それが資料1でございます。

それでは、簡単に、まちづくりニュースを見ていただきながら、当地区の検討の経緯について、ご紹介をさせていただきたいと思っております。

それでは、まず、まちづくりニュースの第2号の2ページ目をちょっと見ていただきたいと思いますけれども、上から順番になっておりますので、第2号というのがございます。その、めくっていただきまして、裏のページですね、2ページ目でございますが、その上のほうに意見交換開始の背景と趣旨というふうに書いておりまして、ここにちょっと枠で色塗りしてある部分がございます。そちらのほうにあります、住民有志の方により、平成29年からまちづくりの勉強会が開催され、平成30年3月に地区計画の案が区に提出されました。それを受けて、区のほうで六番町の中で、現在、地区計画で定められていない区域において、まちづくりのルールが必要かどうかの検討を開始することにいたしましたということが、区のほうで検討を始めた経緯、きっかけでございます。

それで、検討の範囲なんですけれども、ちょっと前のページですね、第2号の1ページ目を見ていただきたいと思いますけれども、こちらにありますように、当初は、六番町の偶数番地全体と、それから、六番町奇数番地の地区計画がかかっていない部分を検討対象としておりました。この範囲を対象に、令和元年7月に第1回の意見交換会を開催しましたが、奇数番地の一部と偶数番地では検討の熟度に差があるということで、別々に検討を行ったほうがよいということになりまして、まちづくりニュースも別に発行することとしております。

それでは、第6号、ちょっと飛びまして、第6号のまちづくりニュースをご覧ください。ここの下のほうに、令和元年度の偶数番地の取組内容がまとめてあります。上からいきますと、令和元年の7月に第1回意見交換会を開催しております。これが45名参加いただきまして、地区の魅力や現在の環境、まち並みについて、話をしております。

それで、令和元年9月にアンケートを実施しております。こちらにつきましては、回収率が27%ございまして、そのうちの8割は、まちづくりのルールを検討してもよいというような答えを頂いております。これは、土地建物所有者の方を対象に行っております。

それから、令和元年11月に、第2回の意見交換会というのを行っております。このときの地区内の地権者さんの参加者は12名でございます。そこでの意見を受けまして、区が偶数番地地区内で建物を建てた場合の高さのシミュレーションをするということになりました。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

それで、令和2年2月に、第3回の意見交換会を開催しました。その中で、地区内の地権者の参加者は12名でした。建物の高さや緑化とオープンスペースの確保について意見交換を行っております。

この後は、令和2年4月に、第6号のこのまちづくりニュースと併せて、はがきによるアンケートというを行っております。そちらは、後ろのほうに、次の紙につけておりますが、こちらのアンケートのはがきを地権者とお住まいの方、それから通勤の方にも配付あるいは郵送しまして、アンケートをお願いしております。そのアンケートの回収率が7.5%ということになっておりまして、こちらの内容については、すみません、まちづくりニュースの第7号に記載しておりますが、第7号の1ページ目に記載しておりますが、アンケート回収率が7.5%で、その中で、今回のこのまちづくりのルールを検討を「住民有志案をもとに検討を進めるべきか」というような問いがありまして、その中で、「住民有志案で進めていくのがよいでないか」というような回答は70%あったという状況でございます。

ただ、アンケートの回収率がちょっと低かったこともありまして、昨年9月から10月には、意見交換会への参加が少ないマンションの方や事務所の建物の方にヒアリングを行っております。その内容は、その次の第8号のニュースのほうに記載をしております。

新型コロナウイルスの感染症拡大によりまして、なかなか意見交換会が開催できなかったということがありましたので、区のほうで、地区計画案のたたき台をつくりまして、今年の5月にアンケートとして意見をお聞きしました。その結果につきましては、前回の委員会でご紹介したとおりで、第9号のまちづくりニュースに記載している内容でございます。

なお、六番町偶数——あ、失礼いたしました。六番町の奇数番地につきましては、偶数番地と別に検討を行うこととしましたので、昨年2月にアンケートを実施しております。その結果は、昨年3月に発行した奇数番地向けのまちづくりニュース第1号に記載しております。この中にも入っておりますが、その中で、アンケートの内容としましては、まちづくりニュースの第1号というのがあるんですが、その2枚目に書いておりますが、「地区計画を定める必要はない」というような答えが、このときのアンケートでは多かったという状況でございます。

以上、簡単ではございますが、六番町偶数番地のまちづくりに関する検討状況についての報告を終わります。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

報告が終わりました。

次に、今までの報告の中で、何か質疑ございますか。陳情に関しますんで、そこでやっても構いませんけれども、よろしいですか、陳情に。

岩田委員。

○岩田委員 今までのご報告ということで、ありがとうございます。

やっぱり気になったのが、最後のほうにおっしゃっていたアンケートで、有志案で行こうかというような話のときに、その有志案で支持が70%もあったと。ただし、そのアンケートの数が少なかったというふうにおっしゃいましたけど、じゃあ、それに対して、区はどのようにお考えなんですか。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 ちょっと待って。陳情審査に。同じことになるんで。

○岩田委員 そうですか。じゃあ、ごめんなさい。

○小林たかや委員長 今の説明の中で、区の意見を聞くのではなくて、説明の中で不十分だったり、もう少し聞きたいというのがあれば、今受けておきます。

○岩田委員 すみません、後で。

○小林たかや委員長 いいですね。

○岩田委員 はい。すみません。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、報告については、終了します。

それで、次に、新たに送付された陳情、送付3-14、六番町偶数地区の地区計画に関する陳情についてでございます。

お手元に入っておりますけれども、こちらの今の説明について、このまちづくりニュースについても含めて、陳情については、細かく指摘、質問が入っておりますので、一旦、陳情の六番町のこの陳情部分だけを委員の方にご確認いただきたいと思いますので、少し休憩して、皆さんに見てもらいたいと思いますので、暫時休憩します。

午後1時42分休憩

午後1時48分再開

○小林たかや委員長 はい。それでは、ご確認いただいたと思いますが、資料がたくさん多いので、質問されるときも、明確に資料の場所とか示して質問をしていただきたいと思います。

それでは、質疑、質問を受けます。

○岩田委員 この一番上の資料の——資料というか陳情書の1枚めくった1ページ目のところですね。2の①手続きの正当性のところのアンケートの回答者の70.2%が賛成と。ただ、区としては、何ですか、基準というか、判断するのに量が少ないというふうにおっしゃっていますが、それに関しては、どのように考えていらっしゃいますでしょうか。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 頂いたアンケートの回答率が低かったということと、それからあと、その中では、住民有志案でやりましょうという案が多かったということで、実際の状況として、そういう事実はございます。それで、基本的には、この住民有志案を進めていくという方向性が、一旦ここで答えが出ておりますし、それから、あと、その後、区のほうでは、そういう意味では、地区計画案のたたき台ということで、基本的には住民有志案を基に、区のほうでたたき台をつくって、その意見をお聞きしているという状況がでございます。

基本的にはそういう方向で進めていきたいと思いつつ、やはりこの辺の回収率と実際の回答数としてはまだ多くないんじゃないかということもございまして、少し意見交換会等に参加されていない方にヒアリング等を行って、このままたき台を基に決めていくという方向でいいのかという辺りを、少し、今、区のほうで確認しているという、そういう状況でございます。

○岩田委員 今のご説明は分からなくもないです。ただし、2020年2月の第3回意見交換会では、住民案を基にした地区計画づくりが満場一致で確認されていますよね、満場

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

一致で。このアンケートが何で少ないかという、まあ、ここだけじゃないですよ、ほかにも日本テレビだとか外神田一丁目もそうですけども、だらだらだらだら長くやっているから、地元の反対している方たちは疲れちゃうんですよ。またか、またか、またか、また同じのじゃないかと、飽きちゃうんですよ。でも、やはり満場一致であったとか、アンケートが70%だとか、そういうのを考えて、それを基にやるんじゃないかと、それを採用すべきなんじゃないですか。それを基にとっても、結局、たたき台なんて、緩和しているじゃないですか、全部。数字が全部緩和されているじゃないですか。そこをどういうふうに考えているんですか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 先ほどの満場一致というところは、恐らく令和元年の最後にやりました意見交換会ですね、令和元年——あ、すみません。令和2年3月に開催した意見交換会の内容ということだと思いますが、そこでは、先ほど見ていただきました第6号でありますように、令和2年2月、確かに会合の中では、住民案を基本的に進めていこうということ、ここの場でも確認されております。ただし、このときの参加者数が12名ということがございます。実際のここの偶数番地の地区の土地建物所有者は約400名ぐらいいらっしゃいまして、そういった状況も鑑みて、ほかの方の意見をきちっと把握する必要があるかなということで、それで、なかなか住民有志案、あるいは、たたき台でそのまま進めていくというので、そのまま進めていいのだろうかということで、少し意見をお聞きしているという状況がございます。

それと、あと、シミュレーション——あ、すみません。住民有志案に対して、区のたたき台というので、建築物の高さの制限というのが内容に入っておりますので、そちらの内容についての区の考え方としましては、一応、区のほうで、建物を特定の土地じゃなくて、地区内で、ちょっと勝手にですけども、土地を想定して、建物を建てた場合に、どれぐらいの建物が建てられるんだろうかということで想定をしました。もちろんその場合も、どんな種類の建物を建てられるわけではないということなんですけども、住宅で建てた場合ということで想定をして、一定程度の空地等、ある程度、余裕を取りながら建てた場合ということでやった場合に、多分、階高の設定等で全然変わってくるんですが、区の考え方でやった場合に、番町周辺のマンションの事例を基にしながら、階高等を設定して、シミュレーションした場合に、このぐらいになるんじゃないかというところをやってみると、少し住民有志案と比べますと、建物高さについては、少し高くなっているというのがたたき台の案の内容になっております。ですから、高さについては、一旦、区のほうで行ったシミュレーションを基にやっているということで、やっているものでございます。

○岩田委員 あと、この、連続性というような言葉がところどころ出てきますけども、連続性、連続性というときに、なぜ、わざわざ緩和されているほうというか、緩いほうに合わせるんですか。低いほうになぜ合わせないのか。番町は——皆さんご存じのことだと思います。番町の一番売りは何か。閑静な住宅街ですよ。なのに、なぜ、わざわざ高い建物のほうにその基準を合わせるのかというのを、ちょっとお聞きしたい。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 今回、地区計画の中で定める場合には、建築物の最高限度というのを今回話題にしておるんですけども、あくまで最高限度ですので、基本的には、建てられる高さの上限ということになります。ですから、その範囲内で建てるという規定になりますので、ですから、その場合ですね、例えば最高限度、例えば、今、日

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

本テレビ通り沿いのところは、区のたたき台では60メートルとしておりますが、その範囲内であれば、別に構わないということになります。

仮に、これを、大分、高さを低い数値を設定した場合、シミュレーションでも出ておりますが、例えば、建てた場合に、ある程度容易に建てられる程度の高さに対する制限になるという可能性があります。そうしますと、どうしても、本来建てられるというある種の権利みたいなものが制限みたいな形になりますので、あまり低くて、建物を建てる権利の制限に近づくような内容になりますと、少し慎重に、定めるのであれば慎重にしていかなきゃいけないということがありますので、それで、高さについては、あまり低過ぎる高さというのは、なかなか定めにくいのかなということも考えております。

○小林たかや委員長 あ、ちょっと待って。

陳情書の中の2ページ一番下のところから3ページの4行目まで、高さの分について陳情の説明がありますけど、この説明でいうと、影響なく無理がない数値だという指摘をしておりますけど、それはどう解釈すればよろしいですか。併せて教えてください。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そうですね。2ページ目からある建築物等の高さの最高限度のところだと思いますが、そうですね、まず、建蔽率の設定によっても、やっぱり建物計画が変わってきます。建蔽率が低いということは、周りに十分空地を取って、建物を建てていこうという、そういった計画をする場合は、どうしても周りの空地が広がる分、建物が高くなるということに当然なってきます。

それで、あとは、そのときの高さの設定ということがありますが、区のほうでやったものは、1階部分5メートル、基準階、標準階が3.5メートルという階高という設定をしておりますが、これは、通常、最近のマンションですと、ある意味、番町周辺の事例から集めたものでいくと、一番高いものではもちろんないです。ただ、平均よりは高めのものなんですけれども、それぐらいの高さを設定しておりますが、ですから、その高さについても、もちろん建て主の意向によって、当然、下げることはできるということになってまいります。そういう意味では、その考え方をどう捉えるかということ、もうこの内容はどんどん変わってきちゃうんですけども、一定の想定をした中でやった場合に、区としては、区のたたき台ぐらいの高さにしておかないと、なかなか新しい建物を建てにくいんじゃないかという判断をしたということで、その考え方が有志案のほうと少し差が出ているということかなというふうに認識しております。

○小林たかや委員長 有志——あ、じゃない、陳情有志案の陳情のほうの、ここで言っている数字は、考え方の話もあるんですけども、数字を出してきているんで、この出してきた数値が影響も少なく、無理がないという、この中の判断は、見解の相違ですか。それとも、見解の相違じゃなくて、こういうことで、話ができるということを住民団の方が言っているのと、役所の言っている何が違うんですか。それじゃないと、ここのところ、議論するのに難しくなっちゃうんで。ちょっとその辺、もう一度、今の考えだと、何か見解の相違みたいになっちゃうんで、説明いただけますか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 すみません。見解の相違と言ってみればそういった見方もできるかもしれませんが、建物、どちらにしてもシミュレーションですので、本来、ほんとの建て主が建てたいものというものを実際には考えていかなきゃいけないわけなんですけど、仮に想定した場合にどうかというふうなことを、有志の方もやっておられますし、

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

同じように区のほうでもやったというのは同じなんですけれども、ですから、そういう意味では、そのときに、階高あるいは建物の高さをそんなに高くしなくてもいいねというような設計の意向があれば、もちろんできるものということですので、強い、そういう意思が働けば、住民有志案の方の内容でも、もちろんその計画でも、多分、恐らくは収めることはできると思います。

ただ、逆に、区で想定したような、あるいは、もっと階高を高くしたいとか、そういったような設計の考え方で、もし、設計される場合となってくると、やはり上限の設定ですので、ある程度、建てられる余裕というのを見ておく必要があるかなという考えもありまして、一方で、ある程度、周辺のまちの状況を鑑みて、高さの制限をしたほうがいいんじゃないかという有志案の考え方は尊重しながら、実際の高さの設定については、もう少し、何でしょう、自由度というか、高さに関しては少し建てられる可能性を広げておくほうがいいんじゃないかということで、区のほうでは、少し結果的には、少し建築物の高さについては高い想定になったということでございます。

○小林たかや委員長 はい。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 はい。関連。

○小枝副委員長 あ、いいですか。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 あ、すみません。

今の答弁を聞いていますと、行政の考え方というのが強く働いておりまして、住民側と協議してきた内容というのが何らかの意思によって緩和をしようとしているということがわかれるわけですが、ここに書かれておりますけれども、この地域のまちの価値というものを、番町のこの住民はどう考えているかということ、「町の価値である」、これは1ページに書いてありますね、要望の背景というところに、「町の価値である町並み（住環境）と教育環境を持続的に守り、それらを将来の世代に引き継いでいくこと」、これを使命というふうにお考えで、このことを始めた。で、この間、このエリアの中に2本の超高層というか、高いものができて、番町小学校の隣にもできてしまって、手が、皆さん一生懸命署名を集めたけれども、駄目だった。それで、もう一つ、文房具屋さんの前にできてしまった。それも駄目だった。そのときに、区は、いや、皆さん地区計画をかけていないですよ、ルールをつくらなければ駄目ですよというご指導をされたことがあって、それで、ある意味頑張って、ここまでルールをつくらうというふうになった。

ということからすると、従来のまちづくり観からすると、まあ、後手に回っているとはいえ、理想の形に進んでいるわけですね。2本目ができて、もう仮に3本目ということになったときに、本当にこの番町小学校あり、雙葉でしたっけ、があり、中華学校でしたっけ、あり。この辺の文教地域がもう間に合わない。価値を守ることができないという、そういう焦りの下に、こういった努力を続けているわけですから、その考え方が、以前、奇数番地でやったときには、行政のほうで、当時の渡辺滋部長は、よし、分かったと。そういう中層のまち並みを守ろうというのは大変な努力だと。大変な努力が要るだろうと言って、もう前面に出て、まちの人たちと議論して、そして、これを、二十数メートルですよ。もっともっと厳しい数字をやっていった。そこからすると、行政の姿勢が何か見えな

いものにゆがめられているなど。

仮に、建てられなくなってしまう。容積消化ができないということがあるのかなと思ったら、書かれていることがほんとだと思うんですけどね。ここに書かれているとおりであれば、これ、容積消化、容積は使えるんですよ。それをもっと自由にというんだったら、ルールなんか決められないじゃないですか。行政の姿勢がちょっと後ろ向きだなということ。

まず、ここに書かれていることが妥当かどうかじゃなくて、言っていることに間違いがないか。今の2番のところの書かれているB地区、C地区、天空率を使ったらとか、かなり専門的に書かれていますよね。この考え方でいけば、住民案の高さでも、今の私権を制限することないですよということが書いてあります。それは、ほんとですかね。正しいことを書いているんでしょうか。まず、前提を確認します。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そういう意味では、この文書の内容に書いてある内容については、確かに別に――別にというか、間違いではないと思います。

○小枝副委員長 なるほど。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝副委員長 であれば、こういうむしろコンサルも入っているんでしょうから、しっかりと説明をつけて、後でやる外神田なんかは百二十数名、地権者に、全員に簡易書留で送って、しっかりと回答、賛成、何でしたっけ、反対、どちらでもよい、ほか、となっているわけですよ。そういうふうなことを……

○小林たかや委員長 どちらでもない。

○小枝副委員長 やって、行政のほうもしっかりとやっていないんじゃないかというのと、立ち位置が中途半端であるがゆえに、こういうふうな後ろ向きな、行政の後ろ向きな姿勢が結果的にこういうことになってしまって、混乱を与えているんじゃないかというのが、私の見方なんです。

この1件目と2件目のときの苦しみを覚えているものですから、次の計画が待ち構えていると、もう本当にいけないので、できるだけ早く、一刻も早く、このルール化にスピードアップをしてもらいたいというのは、この間の道筋からすると当然のこと、子どもたちの教育環境を守るためにも当然のことだと思うんですけども、そここのところを確認したいと思います。いかがでしょうか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 もちろん区のほうで別に止めているとか、そういうことではなくて、区としてもたたき台をつくって、ですから、有志案そのままでは、なかなか地権者さんがたくさんいるということは、先ほど申し上げましたが、その中で、きちっと理解を頂いていくとすると、少なくともたたき台ぐらいの内容にしていけないんじゃないかなということやっております。

実際に、意見交換会等、なかなか出ていただけない方に、ちょっとまだ、多数ではないんですが、幾つかマンションの管理組合の方とかにご意見をお聞きすることができたんですけども、ちょっと今の内容では困るといった意見も、実際あります。今の内容というのは、区のたたき台でも困るといようなご意見を頂いたりしております。ただ、その意見というのは、どの程度の量なのかというのは、まだそれが多いいのか少ないのかというのも、ちょっとまだきちっと把握できていないところがありますので、その辺りを少し確

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

かめながら、基本的には、地区計画を定める方向で、検討を進めていきたいと思っておりますが、その辺りの地権者さん、多い地権者さんの動向をきちっと把握しながらやっていきたいなということで、今、少し慎重に、丁寧にやっているという状況でございます。

○小枝副委員長 困るという声がしっかりと公開の中で議論されているのに、行政の中だけで、声を出して参加して発言をしたりしている人の声は、嫌々、あんまりちゃんと聞いてくれなくて、というようなことだと、声の聞こえは重要なんだけど、それが行政しか把握していないような声になると、ある一定の利害に行政が誘導されるということになるので、やはり公平性、透明性、先ほどのかつての部長のときからすると、今の行政は、非常に住民が守りたい、規制をかけても守りたいといっても、駄目だといって、開発だというタイプだというふうには私も認定していますが、それで、まちを守れるのかという住民の切実な声には、やはり真摯に答えていくべきだし、それを行政の聞き取っているささやきの声だけではいけなくて、それを見える化して、しっかりとテーブルに、双方の意見を出し合いながら、やっぱり対話をする、討議をする。どうしたら、このまちの価値を守り、子どもたちの代に引き継げるのか。教育環境を守れるのか。これは、大人の難しい宿題を今一生懸命やろうとしているわけですから、同じテーブルに立って、結論に持っていけないと、行政がそこを歪曲したり、一定の方向に誘導してしまうと、これまた、まちづくりの公平性、透明性が問われる。

現に、この内容を見ると、問われていますよね。実態不明の匿名意見に覆されるな、公共性を欠く上に、非常に閉鎖的だと。ブラックボックス化しているとは書いていないけど、まあ、そのようなことが書いてあるわけです。こういうふうなことを問われるようなやり方をしては、住民の本当に消耗を招くだけだと思いますので、ここをどう改善していくプランがあるのか。それから、最終的に、いつまでにこれをやろうとしているのか。日程感を含めて、答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 今、小枝委員からいろいろご指摘を頂きました。整理させていただきますと、まず、住民案、地元有志案が出たと。その高さの関係、特に階高ですね、階高の設定に関しては、区のほうとして、まちの価値ももちろんあるんですけども、これからの建物の価値ということも考えると、もう少し階高ってあるんじゃないの、これからの建て替えの中で、ということで、提案をさせていただいたという形です。もちろん地元有志の方は、区のア案が緩和されているというような印象は持たれているのかなと思うんですけども、区としては、そういった形で出ささせていただいたと。

一方で、区のア案した案に関しても、高さ制限し過ぎなんじゃないのというのが言われているというのが現状です。それが、特に、この実態不明の匿名ということではなくて、具体的に、私のほうも、どここの誰々さんということで、意見を頂いているところもでございます。そういったものが、今まで明確に出てきていなかったというところがあったのかなと。

また、このまちづくりニュースということで、9号まで出していますけれども、なかなかコロナ禍の中で、意見交換会だとか、説明会だとかがちょっとできていなかったというのが事実でございます。副委員長おっしゃられるように、見える化ということで、そういったご意見を頂く場というのは、やっぱり必要だなというふうには思っていますので、そういった形で開催できるか。今日で緊急事態が終わるということであれば、意見交換会だ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

とか、そういった皆さんが集まっていたりするような場をセッティングさせていただいて、そこで、意見を聞いていこうかというふうなことは、もちろん考えております。

そういったことの意味を集約させていただいて、区としても、地区計画はやはりかけていくべきだというふうに思っておりますので、いつまでということと言われるんですけども、なるべく早めに区としてもかけたいとは思っているんですけど、まず、いきなり16条とか、そういうんじゃなくて、まとめるための意見交換会、そういった会なのか、説明会なのか、ちょっとあれですけども、そういったことをやらせていただきたいというふうに考えております。

○小枝副委員長 分かりました。そういう場をつくる、持つというご意見でしたので、それはそれとして受け止めます。

その上で、私が、一つ、まちづくりは住民自治でありますから、私の提案が当たっているかどうかは分かりませんが、区案と、その60メートル緩和の区案と、それから、住民案というのかな、有志案と、その他でもいいですけど、外神田みたいに、地権者というか、住民意見を把握する、しっかりと、というふうなことをするということだって、私は、住環境を守ろうというテーマでやってきているからには、本当に住民有志案では困るという人が、課長が——あ、部長が思っているような多数であるのかどうかというのは、この間、いろいろなことがちょっと錯綜しているというか、行政が把握していることと逆転することが多いので、本当はどうなのというのは、私は思ってしまうんですね。特に、ほかの案件でも、日テレ通りに関しては、住民意見というのは結構やっぱり環境派が多いですよ。

だから、その数字の見える化というのも、行政案を押しつけるだけじゃなくて、やっぱりあの狭い道路に、60メートルのグランド・キャニオンじゃないですけど、両側にひゅーっと建つというのは、確かにそういうところに住みたくないかとも思いますよね。だから、そういうふうな——でも、それは、私が思うわけで、まちを守ろうという住民たちが、どういう結論を導いていくのかということについては、もう一つエネルギーをしっかりと費やして、集中して、先送りではなく、ルールを定めていくという方向でやっていただきたいというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、小枝委員言われたように、都市計画の手続の中で、何%とかという話はちょっとないのは事実なんですけれども、やはりそういった意見がどのくらいの程度あるのかなということは、大変重要なことなのかなというふうには思いますので、こういった形でちょっとできるか分かりませんが、受け止めさせていただいて、いろいろと検討して、前に進めていければなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○木村委員 この陳情書を拝見すると、この手続の正当性、内容の妥当性ということで、住民の皆さんの自らつくったルールへの強い確信を感じたわけです。だとしたら、その意向を最大限尊重するというのは、私は、行政の責務だと思うんですけども、ちょっと改めて確認させてください。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 今のご質問、木村委員のおっしゃるとおり、住民の検討、あるいは、要望については、きちっと踏まえてやっていくというべきものだと考えております。一方で、形として、今回、都市計画の地区計画に定めるということになる

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

とすると、やはり手続としては、基本的には土地建物、地域内の土地建物の地権者さんのきちっとした理解を頂く必要があるかなというふうに思っておりますので、そうしますと、客観的に先ほども何度も出ていますが、そのアンケートの回収率だったりとか、意見交換会への参加者等を考慮すると、簡単に総意であるという、まだ言い切れないかなというふうにちょっと思っているところがありまして、そこを、すみません、しっかり丁寧に確認しながらやっていきたいということで、なかなかこのたたき台ですぐ手続をやろうというふうな状況には、まだちょっと至っていないという状況でございます。

○木村委員 最大限尊重すべきという点では、行政も同じ立場でしょ。それを聞いたんだけれども。これだけのね。あ、いいです、いいです。

それで、このまちづくりニュースを拝見すると、住民案が、有志案が区に提出されたのが2018年3月。それを受けて、区主催で第1回の意見交換会が開かれたのが、2019年の7月と。これは、1年以上たっているわけですよ。住民の有志案が区に提出されてから、区が動き出すまで1年以上たっていると。これ、何をやってた、何を検討されていたんでしょうか。先ほど言ったシミュレーションだとか、あるいは奇数番地の一部も組み込むだとか、そういったことを検討していたんでしょうか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 実際には、今回、検討に当たっては、コンサルタントの委託等をしておりまして、3月に、30年の3月に提出いただいて、すぐコンサルタントも含めた検討を始めるというのは、なかなか予算の問題がありまして、難しいところがありまして、そういったところも含めまして、実際のコンサルタントを含めた検討と、実際の意見交換会の開催というので、ちょっと時間が、準備の期間がかかってしまったという状況でございます。

○木村委員 区のコンサルと一緒に、先ほどの土地を、その土地に建物を建てられる、どれだけの建物を建てられるかというシミュレーションですね、高さを決める上でのシミュレーションも、そのコンサルと一緒に検討してきたという、そういうことですか、その1年ちょっとの間に。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 シミュレーションについては、この検討を進める中で一緒にやっていますけれども、そういう意味では、実際の検討については、コンサルタントに検討してもらっている部分もありますので、そういったことで、時間がかかっているということもあります。

○木村委員 住民有志案が2018年3月に提案された。それで、住民同士、地権者同士でいろいろ意見を交換しながら、この高さはちょっと、もうちょっと緩和してくれと。じゃあ、このぐらいだよということで議論しながら、住民同士が議論し合って、じゃあ、もう少しプラスしようかというんだったら、まだ分かる。私、そうしたら、住民は納得できるでしょう。住民同士が意見を出し合って、そして、この点だったら、じゃあ、一致できるねということで、妥協できるねというような形で、まとめ上げていくんだったら、それは、住民の方も、地権者の方も納得できるでしょう。しかし、千代田区に提出したら、違ったものが出てきたと。これは、やはり行政に対して、どうなっているんだという不信を抱く一つの大きな要因になったのは間違いないと思います。そう思いませんか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そういった意味では、おっしゃるとおりな面もあると思います。それで、実際には、令和元年に意見交換会をしております。このときに、

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

本来の趣旨としましては、今回の建築の制限に関する話題の前に、まちづくりの目標であるとか、課題というものを、共通認識をいろいろ議論して、こういった方向性で行くのかというのをやっていくという、通常、どの地区でもやっているようなことではありませんけれども、そういったことを改めてやりたいなというふうに思っていたところです。

ただ、参加者がちょっと若干少なくなってきたということ、あるいは、コロナ禍の影響で、開催できないということがありまして、本来のあるべき意見交換というのが、そういう意味では、なかなかできていないという状況があります。ですから、先ほど、部長のほうからの答弁にもありましたように、きちっと改めてそういった機会をつくるようなことを考えていきたいなというふうに考えております。

○木村委員 いろいろ区も努力はされている。これは認めましょう。アンケートを実施し、そして、意見交換会を区としても実施していると。

私は、一つは、先ほど言ったように、住民有志案、これはやっぱり最大限尊重していくというスタンスに立つべきだということと。もう一つは、やはり時間がどうしても長くかかってきているわけですよ。これは、市街地再開発事業と違って、権利変換とか、そういう面倒な作業がないから、違うわけですよ。

それで、これ、地元住民の方が勉強会を始めたのが平成29年9月と。もう今年は21年9月。だから、丸4年かかっているわけですよ、既に、住民の方が勉強会を始めて。じゃあ、今の到達はどうかと見ると、区が幅広い地権者の方の意見を聞く必要がある。いや、それは当然だと思いますよ。しかし、意見を聞く場である意見交換会への参加者がどんどん減ってくると。意見を聞くアンケートへの回答者数がどんどん減ってくると。一方、住民の方からすると、区は、住民の、あるいは地権者の意見を聞くと言っているけれども、交換会を開いたら、参加者はどんどん減ってきて、アンケートをやったら、また回答者数がどんどん減ってくると。これをやったら、いつまでたっても、地区計画は実らないじゃないかと、そういう不安という立ちが、私はこの陳情書から読み取ることができるわけですよ。

だとしたら、もう既に、先ほど部長が、なぜ反対なのか、地区ルールじゃ困るという、誰が言っているのか。そういうことも大体つかんでいるというわけですから、もう論点ははっきりしているわけですよ。論点を。その論点を軸に、住民同士で語り合う場、話し合う場をどれだけつくるかです。行政が仲立ちして、知らない間に違うルールが来た。こうなっちゃうと、もう行政不信はさらに深まるだけですよ。論点がだんだんはっきりしてきて、そして、どういう方がその主張をされているのかというのを行政がつかんでいるんだったら、そういった住民同士がその論点を軸に話し合う場を、そういう場を行政がつくって、そして、その話し合いを下支えするというのも、私は行政の役割として徹すべきだと。そう思います、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 行政が下支えというのは、もちろんあると思うんですけど、やはり地区計画というのは、区が都市計画としてかけていくものということなので、区の考え方ということも非常に大事なのかなというふうに思っています。住民同士の方が、高さ制限でしっかりその地域でかけていくということであれば、今も建築基準法の中に建築協定だとかありますから、そういったものでしっかり制限をかけるということだって、できなくはないわけですね。それは受けてしまえば、区としては、建築協定ということでは

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

けられます。ただ、やはりいろいろな方が、その高さについて、地元有志の出した高さだけではなくて、区の提案した高さに関しても、やはりどうなのというところがありますので、そこら辺は、やはり区がどうなのということで、ちょっと調整をしていく必要があるのではないかとということで、先ほど副委員長にお答えしたとおり、やっていくべきなんではないかなというふうに考えております。

○木村委員 住むというのは、「人が主」と書くでしょう。やっぱり住民が主人公にならないと、住み続けられるまちにならないのですよ。これは、ある学者が言った言葉ですけど、そういうことなんですよ。

それで、住民同士が話し合っ、区のたたき台のこれに落ち着くということもあり得るかもしれません。あるいは、住民有志案がこれからの気候危機を乗り越えるためには、やはりこういうルールじゃないと駄目だろうというふうになって、この地元有志案に一致する可能性もあるわけで、それを行政が介入して、住民同士が話し合っ、決めたルールに、行政は都市計画を決定するものとして関わるんだということを言って、果たしていいのかと。

行政は人が替わったら、担当が替わったらあれだけれども、住民の人は、自分と、それからその子孫と、住み続けるんですよ。行政は、行政庁のいわゆる政治的立場で変わるけれども、まちづくりの見方でも。住み続ける住民は、まちづくりの在り方を長期的に見られるんですよ。トップが替わったら、まちづくりの在り方だって変わるでしょ。行政というのは、ある意味継続性はあるけれども、不安定なものでもあるんです。しかし、住民は違うんですよ。損得、関係ないから。住み続けたいまちをつくりたい、その一心ですから。だとしたら、もう住民を信頼して、それを支えていくほかないじゃありませんか。それに対して、専門家としての、あるいは行政としてのアドバイスをしていけばいいわけですよ。そういうまちづくりを、ぜひ、六番町で実践しようじゃありませんか。（発言する者あり）ちょっとその辺、ぜひ、まちづくり部長としてのそういう見解。先ほどの見解じゃ、恐らく住民は納得せんでしょ。

○加島まちづくり担当部長 今、木村委員が言われたように、住み続けられるまちということで、住み続けるためにも、建て替えだとか、そういったことも必要に今後なってくるということで、区のほうのシミュレーションは出しているという形です。

そうじゃなくて、地元有志の方々の案で、皆さんが賛成ということであれば、それまで我々制限するつもりはありません。それはなぜかということ、先ほど言ったように、建築協定でみんなできちやいますから。そういったものを、じゃあ、それは地区計画にしましょうねということであれば、それはそれで制限するものでもないと思いますので、そこら辺に関しては、やはり話し合っだとか意見交換が必要だというふうには考えております。

○木村委員 ちょっと、最後に一ついいですか。

住民の方が一致すれば、それはそれで、行政としては尊重するというのを部長からご答弁いただきました。

最後に、一つだけ、ちょっと伺いたいことがございます。

この陳情書にマンション建て替え問題というのが注意書きで記述されていました。この文章を読んで、これは非常に大事な問題提起だなということで、読ませていただきました。確かに容積率を緩和して、その部分をマンション建て替えですよ、容積率を緩和し、そ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

の部分に分譲して、建て替え費用を軽減する方法は、問題の先送りで、持続可能なまちづくりではないと。こういう問題提起であります。

これはそのとおりだと思うんですよ。いや、次の建て替えのときはどうするのかと。さらに、容積率を上乗せするのか。ちょっとこれ、ずっと続いちゃうわけで、持続可能なまちづくりにならないだろうと。戸数が増えれば増えるほど、区分所有者の合意も難しくなるということなので、これは、市街地再開発事業の考え方にも通ずるような大事な問題提起だと思うんです。ただ、同時に、私は、行政として考えるべきなのは、マンションを建て替えるときに、建て替え費用を負担できずに転出せざるを得ない区分所有者の声にも応えていく必要があるということだと思うんです。

今、マンションと区分所有者、居住者の二つの高齢化ということが大きな問題になってきて、マンション再生のときに、建て替えのときに負担できずに出ていかざるを得ないという方も出てくると。これ、どう対応していくのか。私は、気候危機だとか、今の気候変動でしょう。例えば、今、建築物を造るときに、施工中に排出するCO₂は、その建築物の8年分に値するというぐらい。そういう、たしか大林組だったかな。そういう試算もあるわけですよ。ですから、建て替えでやるという方法が果たしていいのかという問題も、私はあると思うんです。リファインとって、環境に優しく、コストも安く、かつ、耐震性も高まるという、そういう手法も今研究されている、具体化され始めているという話も聞きますので、区としてですよ、持続可能性が求められる時代にふさわしいマンションの再生方法を私は検討すべきだと。制度をつかって、それを支援制度として構築していくことが求められていると思うんです。

今、マンション条例もいろいろ検討されているという話なので、やはり、そういうマンション居住者が安心して住み続けられる、そういうマンションライフを送れるような支援制度を、私はつくる必要があると思うんです。そういう制度がきちんと条例で位置づけられれば、今回の地区計画づくりにも、私は後押しになると思うんですよ。

ですから、マンションといたら、すぐ建て替えというんじゃないくて、マンションの住み続けられるような安心の再生の仕組みづくりを、私は行政として、もう本気で取り組むべきだと、そう思うんだけど、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 条例に関しては、またいろいろとあるのかなというふうに思います。ただ、マンションの建て替えを何でもかんでも促進しようというふうに私は言っているわけではなくて、建て替えの時期が来たときに、やはり先ほどのシミュレーションだとか、そういったものは出てくるんじゃないですかというようなお話をさせていただいているというところでございます。

既存の新耐震、昭和56年6月1日以降、こちらの建物も、もう40年近くになるマンションも存在するという形になります。これから機能更新というのも出てくるんだろうなというふうに考えております。国も要除却マンションに関しましても、耐震だけではなくて、外壁だとか、設備だとか、バリアフリーだとか、そういったものに関しては、マン建法の要除却に認定をしていきますよというようなのも今考えているというところがございますので、そういった建て替えというものが出てくるとは思うんですけども、全部が全部そういうふうな形でやるものでもないのかなというふうには思っています。

我々として、どこまでできるかという、個々の民間の建物について、区がどこまで関わ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

れるのかというところもあるとは思いますが、そこら辺は、今後の課題ということでは認識はさせていただいております。

○嶋崎委員 ちょっと今の関連で。

○小林たかや委員長 はい。嶋崎委員。

○嶋崎委員 今、マンションの建て替えの話が出ましたけど、これ、機能更新、やっぱり、どんどん、今、そういう時期に来ていますよね。それで、この間も、まちの方に話を聞いたら、やっぱりそこで機能更新したときに、さらに狭くなって、さらにいられなくなるような状況だけはつくらなくてくれよと。せっかく千代田に長い間住んで、機能更新したら、結局引っ越さなくならなくなったみたいな話を聞いたんで、そこは、やっぱり何か知恵を出して、もちろん国と都のいろんな制度もあるけれども、千代田区としても、何か、インセンティブまでいくどうか分からんけれども、考える時期に来ているんだろうなと。今まさに部長も機能更新という話が出ましたから、そこは、少し研究をする。もう、ちょっと時間もたって——すぐ来ますから、そこら辺の、まずお考えはどうなんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 民間のマンションの建て替えに関しましては、要するに、耐震関係に関しては助成が、まあ、それでもマンション全体の建て替えまでというのはちょっと無理という形です。プラス、マン建ての要除却ということで、総合設計制度を使った場合には、最高で200%ぐらいの容積率ですけども、その容積率があったとしても、多分、皆さんの経費がまるっきり出さないで建て替えできるかということ、なかなかこれはちょっと難しいところなのかなというふうには思っています。

非常に重い問題だというふうには思っておりますので、特に、今、区としては、安心・安全ということなので、耐震のほうに力を入れていただいておりますけれども、その後にくくりフォームだとか建て替えだとかも含めて、いろいろと検討させていただければというふうに考えております。

○嶋崎委員 ぜひ、お願いしますよ。

それと、この陳情書の話ですが、さっき、やっぱり部長がご答弁の中で、コロナ禍で非常にいろんなコミュニケーションが取りづらくなっていると。それで、先ほど来いろんな話合いをするんでも、少なくなっちゃっているとか、意見が出なくなっちゃっているというふうに言われているのも聞きました。今後の中で、もうやっぱり時間軸だけが過ぎるのではなくて、先ほど来の話の中で、住民同士がきちっと話合いが持てて、住民の方たちが中心になって、じゃあ、こうしていこうじゃないかと。で、サポートをしていただけたところは、どこが区でサポートしていただけたらと、そういうやり取りの場を設けなきゃいけないと思っているんです。

で、少し、今、コロナも、収束とは言わないけれども、少し落ち着いてきているんで、これ、いい機会なんで、ぜひその場をどういう形で設けられるのか、そこら辺のちょっとお考えがあったら聞かせてください。

○加島まちづくり担当部長 今後のやり取りの場、小枝副委員長、木村委員、今、嶋崎委員からも、今後しっかりやっていけよというようなお話なのかなというふうに思っております。

我々、やはり一番あれなのが、そういう場にちゃんと出てきていただけたらというのが必要なのかなと。何というんでしょう、一方のお話だけ聞いて、一方の話だけ聞いて、それ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

を区がということは、やはり我々としても、そういうものじゃなくて、一堂に会して話し合える場というのがあると、我々としてもすごくいいなというふうに思っています。ただ、そういった場をじゃあいついつやりますから出てきてくださいというだけではちょっと済まないだろうなと思いますので、それはすみません、ちょっと明確に今ここではお答えできませんけれども、ちょっとやり方を含めて、また当委員会のほうに報告をさせていただきたいなと。当委員会がいつまた開かれるか分かりませんが、その前に決まったということであれば、また皆様に事前にお知らせをさせていただければなというふうに思っております。

○嶋崎委員 例えば、こういう陳情書をお出しになる方がいるわけだから、その方たちにもちょっと知恵を出していただいて、どうしたら皆さんと一緒に膝詰めで話ができ、で、そこに集まっていたらいいんだらうということも、やっぱり相談しながら、役所ばかりが知恵を自分たちで出すんじゃないかと、そういう方たちとのコミュニケーションを取って、それで少し広げていただいて、まちの方が声を掛け合うぐらいの、そういうコミュニケーションを取っていくのも一つじゃないかと思うんですよ。そこもぜひともよろしくお願ひしたいと思うんですけど、いかがですか。

○加島まちづくり担当部長 今回の嶋崎委員のご指摘、ご指示、参考にさせていただいて、検討させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 はい。ほかにございますか。

○河合委員 今までのやり取りを聞いていますと、行政側は、地権者が400人ここにはいらっしやると。それで有志案というのが、本当にその400人の皆さんの総意なのかどうかというのがアンケートの回収が低いので判断はできないと、こういうことですよ。そうすると、改定のまちづくりのマスタープランがありますよね。あれは千代田区全体をこういうふうなまちづくりをしていこうという理念の考え方が出ていると。で、そこに沿って、各地域開発をしていったりとか、住民の合意を得ていくんだと思うんですけども、まずは地権者400人がこの、何だっけ、有志案、これに対して、本当にその有志案が、その後なんですけれども、総意なのかどうかということ、これは行政としてきっちりと把握をして調査をする必要があるのかなと思っています。

それで、うちは地区計画をやる時、飯田橋とかちょっと離れていますけども、あれが地区計画をやりましょうと言ってから決まるまで二十何年かかっているんですね、最終的には、スタートから比べると。大学まで巻き込んで、いわゆる歩道橋も含めて、どうやっていこうかというような話し合いをしながら、で、何が一番大事かということ、飯田橋の場合は、交通の非常な要の地域だったと。この要をどうやって生かして地域の商業に結びつけていこうかということが総意で決まったんですね。で、この、JRも地下鉄もバスも含めて、これをいかに利用してこの地域を活性化していこうかというのが私たちの目標で、それに向かって進んでいったのが一つあります。この番町のところだと、この住民の総意がまち並み、住環境と教育環境を持続的に守るということが総意であるのであれば、これが一番ですよ、住んでいる人の。そこのところも含めてもう一度検証する必要があるかなと私は思いますけれども。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 おっしゃるとおり、すみません、ちょっと時間がかかり過ぎているんですが、ちょっと改めてというとなかなかまた時間がかかってしまうと

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

ころがありますので、できるだけ、アドバイスを頂いておりますので、そういったやり方も参考にしながら、できるだけ意見を確認したり、あるいは意見交換会も積極的にやりながら、進める方向で検討を進めていきたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 はい。ほかにございますか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、今、いろいろ委員の方から意見を頂きましたけど、改めて住民の意見の聞き方、これの工夫、それから場のつくり方、コロナも明けてきているとか、落ち着くかどうか分かりませんが、今まで以上に場のつくり方の検討・実施と。それと新たな問題提起として、マンション建て替えの問題に対する至急調査・検討して新たな対応をしていかなくちゃいけないという、そういう三つぐらいだと思うんですね、今の皆さんの議論の中では。その辺のことでよろしゅうございますか。

○加島まちづくり担当部長 今、委員長にまとめていただきました。特に六番町のこの地区計画に関しましては、その聞き方だとか場のつくり方、ここは早急にやっていきたいというふうに思います。マンションの建て替えの新たな対応というのは、これはなかなかちょっと、そんな、簡単になるものではありませんので、それはちょっとお時間を頂きながら検討を十分させていただきたいなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。いろいろ陳情の中ではご指摘もありましたけれども、真摯に受け止めまして対応していただきたいと思います。

それで、この陳情についての扱いでございますけど、いかがいたしましょうか。どうしますか。

○木村委員 動きが分からないとね。

○小林たかや委員長 まだね。

○木村委員 意見交換とか。

○小林たかや委員長 どうしますか。継続。

○嶋崎委員 いろんな意見を。

○小林たかや委員長 意見を聞く。

○嶋崎委員 聞きたい。

○小林たかや委員長 はい。今、継続という意見が出ておりますけれども、もう少し聞いていきたいということで、この陳情の扱いは継続審査としたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、継続審査といたします。