

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 それでは、引き続き、報告事項と陳情⑥⑦を一緒にやりたいと思いますので、よろしくお願いします。

初めに、六番町偶数番地地区についての報告と陳情審査を一括して行います。

執行機関から報告事項を先にお願ひいたします。六番町偶数番地地区のまちづくりについて、よろしくお願いします。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 それでは、環境まちづくり部資料6で、六番町偶数番地地区のまちづくりにつきまして、報告いたします。

先月の6日に、六番町偶数番地地区の第4回の意見交換会を翹町出張所で開催いたしました。配付しているのは、そのときの意見交換会での資料でございます。資料の前段がこれまでの経緯を記載しております。

めくっていただきまして、2ページでございます。経緯のところも少し簡単におさらいさせていただきたいと思ひますけれども、この2ページにありますのは、まず、平成29年から地元有志の方による勉強会が開催されまして、平成30年3月に地区計画の案という形で、区のほうに提出を頂いております。

それを受けまして、3ページのところでございますが、令和元年度からですけれども、区のほうで検討を開始いたしまして、意見交換会を令和元年度3回、アンケートを1回行ってあります。この中で、地元有志案をベースに検討を進めるということになりました。

次のページを見ていただきまして、4ページでございます。4ページのところで、令和2年度でございますが、なかなかコロナ禍の中で意見交換会等が難しいところがありまして、その間、あまり意見を聞けていなかったマンションの方等にヒアリングを行いました。このヒアリングの中では、こういった地区計画等のまちづくりのルールを定めることについては、賛成、反対と両方ありました。

それから、5ページ目でございますが、令和3年度ですね、今年度でございますが、引き続き、コロナ禍の中で、なかなか意見交換会が開きにくい状況がありましたので、区のほうで、地元有志案を参考に、地区計画のたたき台の案という形で作成いたしまして、それを皆さんに、地区内の方にお配りして、アンケートという形で意見を集めました。回答率は、ここに記載のとおり、約14%ということなんですけれども、ここでは、建築物の高さの最高限度に関する意見が多くありまして、意見――あ、すみません、賛成、反対の両方がありました。

その主な意見につきましては、6ページに記載しておりますが、こういった形で、両方、高さの最高限度に関する意見としては、両方の意見があったという状況でございます。

それで、少し飛びまして、9ページをご覧いただきたいと思ひます。それで、そういった状況の中で、今回、意見交換会の目的としましては、基本的には、ここに書いてありますように、区としては、このたたき台を示しておりますので、それで、地区計画を作成していく方向で考えておりました。それで、ただ、それまで、その時点の状況で、賛成、反対のご意見を個別にはあるんですが、聞いておまして、この状況だと、なかなか地区計画の策定に向けた手続をしていくというのは難しいなというふうに認識しておりました。それで、今回の意見交換会で、改めて、地区計画のたたき台について、ご意見を頂いて、賛成、反対というような方で、既に頂いている中で、改めて理由等をよくお伺ひして、それで、そのご意見をお互いというか、区も含めて共有するということ、そして、この

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

地区計画の検討について、たたき台の検討について、どうしていくかというのを意見交換したというのが今回の目的でございます。

それで、参加者につきましては、当日、15人ということではありましたけれども、活発な意見交換をしていただきまして、改めて様々な意見があるということ、それで、お互い——お互いというか、それぞれ皆様の意見については、お互いに共有できたのではないかなというふうに考えております。

主な意見といたしましては、住環境を守っていくために、住民有志案を基本に検討をやっぱり進めて、早く地区計画をつくってほしいという意見。それから、ありましたのが、資産価値の面であったり、将来の建て替えの面を考えた場合に、高さ制限については、慎重に検討してほしいというようなご意見がございました。

現状としては、その意見を、いろいろ様々な意見があるという状況を確認したという状況でございます。それで、ちょっとそれを受けて、今後どのように進めるかというところを、今、区のほうで検討しているというところでございます。

以上、すみません、意見交換会の報告をさせていただきました。

以上で報告を終わります。

○小林たかや委員長 はい。報告が終わりました。

質疑、質問を受けます。

○小枝副委員長 今回、意見交換で発言された方の中に、新しくできたマンションの方が結構オンラインも参加されて発言をしているというふうな印象を受けました。その感じからするとなんですけれども、地域、まちなみ、地元の不動産屋の方もおっしゃっていただけれども、やっぱり、ここは、番町の中でも、何というか、一流の番町というか、価値が違うという、お客さんからもそういうふうに言われるというようなことも言っていて、非常に、ある意味、中層型のまちを守り続けてきた。そこに偶数番地、二つの高層型ができた。そうすると、それが分譲されれば、その住民がいると。そういうふうになったときに、これ、どういうふうに区が調整していくかなということ考えたときに、幾つかの地権者調整をすれば、区民案がもうより低層なのを求めていると。もっと自由に今の状態を守りたいという人もいます。区案は、少し緩めたものが出しているという中で、調整をしながら合意を図っていく方法というのは幾つかあると思うんですけれども、そこら辺のところ、お考えはありますか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そうですね。いろいろな方法としてはあると思います。それで、一つは、今回の、今回頂いている意見ですね、大きく分けると、やっぱりかなり方向性が違うご意見なので、その状態で、両者の意見を、何だろう、そのまま受け入れるような何か折衷案というのはなかなか難しいなというふうに思っております。ただ、当然、共有できる部分というところはあると思いますので、その中で、それぞれお互いに考え方の中で、少し譲歩というか、譲り合いができるような部分があれば、そういったところを少し見極めながら、ちょっと考えていくことがあるのかなというふうに思っております。

ちょっと具体的には、まだ少し決め切れてはいないんですけども、もちろん地区計画を定めるということであれば、その内容を少し両者の歩み寄りの中で修正をしながら、というのが一つあるかと思えます。例えば、そういうのもちょっと選択肢の一つとしながら、

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

少しやり方を考えているという状況でございます。

○小枝副委員長 ある先生の言い分、勉強会で、渋谷の松濤か千代田の番町かと言われるようなグレードなんだと。その松濤か番町かという中でも、番町の中の六番町というのは、また一つ、格違うんだというような。その質と価値を維持していくには、もう制限ない中で、1棟、2棟と出てきて、もう3棟、4棟と出てきたときには、番町小学校の周辺はもう番町の質、価値というものは困難になってしまうということを考えられると思うので、いろいろな学校さんのたしか調整みたいなのもありますよね、地権者の。あの辺なんかは、本当にやればできることだと思いますし、いろいろ知恵を出しながら、やっぱり番町が番町であり続けられるように、住民と共に考えていただきたいというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

○嶋崎委員 ちょっと関連でいいですか。

○小林たかや委員長 はい。関連。

嶋崎委員。

○嶋崎委員 あのね、番町に一流も二流も三流もないんだよ。たまたま不動産価値として、そういうふうに見ている方がいるんだよ。長年、番町に住んでいる人は、自分のところは一流なのか、二流なのかなんて、ないですよ。生まれ育った番町なんだよ。それを一流、二流ってつけるのは、俺はおかしいと思うよ。いずれにしても、そうやって、今、地域の中でいろんな話が、こうじゃないの、だけど、こうだったよね、予想と違ったねという話もあるわけでしょう。そういう中で、あまり一流も二流も誰かがつける話じゃない。生まれ育ったところは、みんなふるさとなんだよ。それがたまたま第三者が、一流か二流かは知らないけれども言っているだけで、それは違うと思うんだよ。だから、そういうことが、あまり役所が頭でかちにならないほうがいいよ。ちゃんと平らに話をされたほうが僕はいいと思うよ。じゃないと、話がおかしくなるよ、これ。どうですか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 頂いたご意見の中で、番町が例えば一流とか二流とか、そういった視点では、特に区のほうは考えておりませんので。あくまで、地域の方々からまず提案していただいた内容を基に、少したたき台をつくって、改めてそれについて意見を聞いて、その意見についてよく今回認識できたということかなというふうに思っておりますので。それで、あと、じゃあ、その意見をよく踏まえた上で、最終的に、恐らく、例えば、地区計画のたたき台を少し修正するというのであれば、それについて、またご意見をよく聞きながら、ということになると思いますので、そういうところで、改めてご意見を聞きながら進めていく必要があるのかなというふうに考えております。

○嶋崎委員 自分のまちをやっぱり誇りに思って、自分のまちに自信を持って、いろんな形で磨きをかけて、クオリティーを高めていくって、これは大事な。だけど、さっきから言っているように、あんまりそういうことをしないほうがいいんで、今のご答弁でいいんだけども、やっぱりもうちょっと寄り添った形で。古くから住んでいる人がいるから。ね。ましてや、お屋敷がなくなっちゃったとかということもあって、自分のところに振り返ると、何だ、こんなことだったのかって、気がついてるんですよ、みんな。実際、そうやって六番町の人々が来たもん、相談に。だから、そこら辺、よく見極めて、きちっと膝詰めでやったほうがいいよ、これは大事なことから。これ、日テレ通りにも関係しないわけじゃないから、近隣だから。あんまりそういうランクをつけずに、親身になって、や

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

っぱり役所としては公平に話をされたほうがいいと思うんだよ。

部長、どうですか。

○加島まちづくり担当部長 今、嶋崎委員おっしゃられるとおりだと思います。古くからそこに住んでいらっしゃる方の番町の誇りというものもあるでしょうし、新しく住民になられた方の番町の誇りというものもある、と。この間、協議会の中でもお話がありましたけれども、住んでいらっしゃる方が長年住んでいて、前は、隣に四、五階建ての建物が建つだけでも、高さの紛争があったと。もう何十年前はそうだったけど、今じゃ、もう、高さのどうのこうのという話じゃないよねというようなものも言われたのも、それは住んでいた方の実感なのかなというふうに思っています。だから、高さがどうのこうのとかということではなくて、そういった様々な意見も踏まえながら、検討を進めていく必要があると思いますので、十分、そこら辺は認識させていただきたいというふうに思っております。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 先ほどのご報告の中で、意見交換会で、住民有志案を基に議論できたかという意見があったと。実際、住民有志案もあそこにああいった場に出して、議論できるようにしたらどうでしょう。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 この前の意見交換会の参加者の方でも、住民提案の内容って何だというご意見がありました。それについては、今、ちょっとまちづくりニュースという形で、今回の意見交換会の報告をする予定にしておりますので。その中に、その内容も少し掲載をして、改めて、議論の基になっているものは何かということころは、少し、まず、配付して理解いただきながら——理解を頂きながら、改めて、それと今回、たたき台というのがあってという状況を理解していただきながら、多分、その次、もし修正するのであれば、そういったことも、その経緯を含めて考えていただく必要があると思いますので、まずは、ニュースで1回そういうのを記載して、配付するというのを今考えております。

○木村委員 やはり住民の方が地区計画の案をつくるというのは、これ、すごいことだと思うんですよ。まちの、例えば住環境であるとか景観であるとか、その将来的なイメージを持って、こういうまちをつかっていきたいという意思がないと、住民案というのはつくれないと思うんですよ。しかも、それは一人が思うだけじゃなくて、イメージや意思をね。その方向にまちを集約していくわけですから。で、出てきたのが住民有志案でしょう。だから、それがやっぱり変わっていくということは、私は、住民案をつくった方がやっぱりすごく寂しい思いをしたんじゃないかと思うんですよ。もし、住民、その有志案が出たら、もっと積極的に説得したかもしれない。これはいいんだと、こうやってつくってきたんだということで。だから、意見交換会での意見交流をより活発にしていく上でも、私は、住民有志案を一つ、もう一回出してもらって、それで議論するという場があってもいいんじゃないかなと。これが一つと。

それから、私も傍聴させていただいて、幾つかの論点がはっきりしてきたと思うんですね。ですから、そういった論点に詳しい専門家なんかも来てもらって、みんなで学習して、それで住民の方が学びながら、いいまちにしていこうということで、だんだん一つになっていくように行政が側面から支援できたらすごくいいなと思うんですよ。

ちょっとその二つについての考えをお示しただけならと思います。

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○早川翹町地域まちづくり担当課長 そうですね。住民案を基に議論していくということにつきましては、恐らく今回の区のほうでつくっているたたき台も、基本的には住民提案の案を参考につくっておりますので、骨格としては、割と似たような形を取っているのかなというふうに考えております。それで、基本的には、それについて、今回、意見交換会をしていて、もちろん、むしろ住民案のほうに修正をしてほしいというご意見もありながら、一方で、特に建物の最高限度、高さの最高限度をつくっていくということに関して、ちょっと困るという意見も頂いているので。そういった意味では、住民有志案も含めて、議論するのがいいと思いますが、なかなかたたき台も大体同じような似たような内容にはなっているんですが、それを何かあんまりこだわってやると、なかなか議論が進まない可能性もあるので。そうすると、ちょっとその辺りは考えながら、両方の方の意見を少し考えながら、ちょっと対応案を考えていきたいなというふうに考えております。

それで、もう一つのご質問については、論点に詳しい専門家ということでございますが、今も、まちづくりの関係のコンサルタントに頼んでおまして、基本的には、できれば、来年度も必要であればお願いしながらというふうに思っていますので。一義的には、コンサルタントも一応専門家ですので、そういったことには、少し改めて、引き続きご意見をもらいながらやっていきたいなというふうに考えております。

○木村委員 ぜひ、お願いしたいと思うんですね。

それで、まあ、私がこうしろというわけじゃないんだけど、例えば、既存不適格建築物の、要するに特例措置としての扱いについて、やっぱり研究している学者の方っていらっしゃるわけですよ。その特例措置をどうやって地権者が合意したのかということ、やっぱり研究している学者の方もいらっしゃるし、それから、たしか板橋だか練馬で、100年マンションという宣言をした管理組合が出てきて、それを宣言したからこそ、管理組合の参加率も増えて、活性化しているとか、そんなお話もあるわけですね。ですから、いろんな分野での専門家とか実践している方もいらっしゃるわけで、そういったいろんな意見も聞きながら、住民の皆さんが、そういうのを通して、絆を深めつつ、さらに、いいまちにしていくという意欲が高まるようになっていけば、私は一番いいと思うんですよ。そういった面での区としてのご尽力といたしまししょうか、支援をお願いしたいというふうに思います。いかがでしょう。

じゃあ、その辺は、住民の方にも、ぜひ、この先生の話を知りたいとか出てくると思うので、そういったリクエストにも最大限応えていただければと思うんです。併せてお願いします。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 そうですね。もし必要があれば、そういった先生のご意見等を聞く機会とか必要であれば、少しそういったものも検討しながら、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 はい。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

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、ただいま陳情審査も一緒に報告事項とやらせていただきました。それで、この送付3-14の陳情の取扱いにつきましては、いかがいたしますか。

送付3-14 陳情審査部分抜粋：

令和4年3月9日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

（発言する者あり）継続でよろしいですね、今、途中で出ておりますので。
それでは、継続扱いとさせていただきます。