

令和5年2月28日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 次に、六番町偶数番地地区について、報告と陳情を一括で行いたいと思います。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 陳情は、日程2、陳情審査（2）継続審査⑦送付3-14です。報告事項は（3）六番町偶数番地地区のまちづくりについて、執行機関から報告を求めます。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、報告（3）六番町偶数番地地区のまちづくりについて、ご報告させていただきます。環境まちづくり部資料3になります。

六番町偶数番地地区につきましては、これまで意見交換会ですとか、アンケート、個別ヒアリングを実施いたしまして、地区計画の素案として取りまとめていくべく調整が続けているところです。現在、区のほうに地区計画案をご提案いただいた住民有志の方々とも定期的に意見交換をさせていただきながら、今後の進め方の相談、検討に当たってのポイントについて共有をさせていただいております。前回の意見交換会でお示した住民有志案をベースにした区のたたき台に一部修正を加えまして、そのたたき台の修正版についての地権者の方々からのご意見を頂く場として、昨年12月17日に第5回意見交換会を開催いたしましたので、その説明会の概要と今後の進め方等についてご報告をいたします。

環境まちづくり部資料3-1をご覧ください。12月の環境・まちづくり特別委員会のほうでご報告いたしましたとおり、六番町偶数番地地区の土地建物所有者の皆様及びお住まいの方551名に、意見交換会、当該意見交換会のご案内並びに事前アンケートのお願いを記載し、六番町偶数番地地区まちづくりニュースとして全戸に配布をしております。12月17日、意見交換会には、オンラインも含めまして16名の地権者の方にご参加を頂きました。

その下につけております環境まちづくり部資料3-2をご覧ください。こちらは当日の説明資料になります。冒頭で、これまでの経緯に加えまして、区たたき台修正版として修正を加えたポイントについてご説明をしております。

内容については前回の委員会でもご説明させていただきましたが、ちょっとページを飛ばしていただいて、右下に8ページと記載のある建築物等の高さの最高限度のところでございます。こちらは、既に地区計画の制限に適合しない建物、既存不適格建物の建替えは、これまで「その1回に限り」と、1回に限り現状と同規模の建替えは可能としておりましたが、「1回に限り」に強い反対意見があるということも踏まえまして、これを削除し、地区計画の制限に適合していない建物の建替えは、現状と同規模の建替えは可能というような表現に改めております。その他、文言等も修正を加えまして、この全体の内容について意見交換会の場でご説明をさせていただきました。

右下、12ページ目以降で、事前に配付をいたしましたアンケート、区たたき台修正版に対して頂いたご意見の集計結果を示しております。48名の方から意見を頂いております。たたき台で設定されている高さで良い、及びもっと低い高さ制限としたほうが良いというご意見が全体の75%を占めておりました。

14ページ目以降で事前に頂いたご意見の概要を紹介した上で、意見交換を実施しております。

このような内容をご説明させていただきまして、恐縮ですけど、また資料3-1のほうをご覧くださいければと思うんですけども、当日の主な意見を記載しております。高さの設

令和5年2月28日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

定につきましては、マンションにお住まいの方から、建て替えの際に容積率の割り増しが十分得られず建て替えが困難になる懸念から、もう少し高い設定がよいというご意見、現在の区たたき台案ではなく、もともとの住民案の高さまで低く設定するべきだというご意見、目標設定の書きぶりを、もっと六番町の特徴を入れた内容にするべきだといったご意見等、様々ご意見を頂きましたけども、こちらの地区計画策定に向けてというところでは、検討期間が長期にわたっているということで、新たに地区内に高い建物が建設される前に、今般の区たたき台修正案の内容で早期に策定するべきとのご意見も複数頂きまして、私も区といたしましても、スピード感を持って進めていきたい旨を申し上げ、この会の結論といたしましては、次の段階に進めていくため、まずは区たたき台修正案をベースに都市計画素案として作成をして、地権者の方々に再確認をもらった上で、都市計画の具体的な手続に入っていきますということになりました。区たたき台をベースとしつつ、12月17日の意見交換会で頂戴したご意見、事前聴取で頂戴したご意見等踏まえ、また住民有志の方々とも密にやり取りの上、都市計画内容に係るご意見も頂戴し、反映しながら、現在区のほうで都市計画素案を作成しているというところでございます。

1点共有でございますけども、しかしながら、2月17日に地区内のマンション1棟から、多くの反対署名を集約した上で、高さ設定に関わる明確な反対の意思表示がございました。この反対表明に関しましては、今後の進め方についての再検討が必要になってくるのではないかというふうに認識をしているところでございます。今後は地区計画の早期策定を目指して、まずは都市計画素案を固めていくに当たって、このご意見を頂いている高さ設定部分については、別途住民有志の方々、当該マンションの代表の方を中心に意見交換を実施し、密に調整をしていくという所存でございます。

今後の地区計画素案の作成状況とその内容、今後の都市計画手続の見通しと当地区の調整状況につきましては、これからも本委員会に継続的に報告させていただきますので、よろしく願いいたします。

説明は以上になります。

○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。

○木村委員 この意見交換会では一定の集約ができた。ただ、その後、一定の反対署名を集めて、区に対しての要望、陳情書のようなものが提出された。この意見交換会で確認されたスケジュールというのは堅持しつつもということなんですか。それとも、どうということなんですか。またこれでやり直しというわけには、これはいきませんからね。ちょっと今後の区の対応のスタンスだけちょっとお聞かせください。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 まさしく第5回意見交換会で、このような形で進めていこうと一定の合意形成を図れたというところでございますので、区としてはいち早く進めていきたいというスタンスは変えておりません。

もともとのスケジュール感といたしましては、来年度から都市計画の手続に入っていくというスピード感でというところではございましたが、まだそこも含めてちょっと早期に策定というところを目指しているところではございます。

マンション1棟、ちょっとそういった反対のご意見というところを頂いたんですけども、そのマンションの代表の方とちょっと協議の場を持って、これまでの長年の経緯と、あと

令和5年2月28日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

マンション建て替えに当たってのいろいろなやり方、補助制度ですとか容積の考え方とか、そういったものを含めて、ちょっと協議をさせていただいて、基本的には進めていく方向でやっていきたいなということで考えているところでございます。ただ、そこをなかなかご納得いただけないということであれば、共同住宅の建て替えに限り、ちょっと緩和策というところも含めて協議をしていく必要が出てくる可能性はゼロではないかなとは思っておりますけれども、ちょっとここまでまとまってきているところでございますので、区としては全力で早期に進めていきたい、ご理解いただくべく、ちょっと至急そういった協議を密に持っていききたいというふうに考えております。

○木村委員 ぜひご尽力いただきたいと、区には。思います。

それで、今後マンション施策というのは一層大事になってきているんじゃないかなと。トルコで大地震があって、随分倒壊しましたでしょ。日本の耐震基準にクリアしたもので倒壊しているといえますので、その辺のマンション施策というのは非常に大事で。ただ、同時に持続可能なマンション施策というのは求められてきていると思うんですよ。容積率を上乗せして上乗せして上乗せしてというやり方だと、これはいつか行き詰まりますので、その辺については、これは板橋だったかな。マンション管理組合として100年安心というのをうたったら、管理組合の参加が増えてきたという、そういうところもあるですよ。ですので、マンションの管理運営についてのいろいろな情報も収集しながら、持続可能なマンションライフを送れるような支援策というのも併せて、ちょっとそちら、求められてきているんじゃないかなと。全て地区計画で解決するというふうになると、これはなかなか一致点を見いだせないと思うんですよ。別の角度からの支援策、マンション住民への不安を少しでも和らげていくような支援策も同時並行で検討していかないと、全てまちづくり部だけで、担当課だけで対応していくのは非常に難しいんじゃないかと。その辺も併せてご答弁いただきたいと思います。

○小林たかや委員長 部長。

○印出井環境まちづくり部長 今日ちょっと担当課長がいないので、私のほうからご答弁させていただきます。

マンション管理の適正化、それから再生ということについては、今般、管理適正化計画を昨年策定いたしましたけれども、本会議でもご答弁申し上げましたとおり、千代田区の地域特性、あるいは千代田区におけるマンション等の集合住宅の特性、改めて令和5年度に詳細を調査した上で、住宅基本計画の中で改定をしていくということになっています。

その中でも大きな論点が、やはり高経年化したマンションの再生ということになります。一つは、今回の六番町でも議論になりましたとおり、容積緩和等の手法を使いながら機能更新をしていくやり方と、マン建てのスキームでやるやり方ということがあるのかなと思います。

ただ、いずれにしても、ただ単に単体のマンションにおける規制緩和だけでなく、周辺との環境の中で、地域と連携の中で、マンションと地域双方の価値が上がると。防災力が向上すると。地域が活性するとかと、そういう視点の中で、マンションの再生というのは今後取り組む必要があるのかなというふうに思います。

それと、ご指摘がございましたとおり、容積率、いわゆる床の保留床、保留床的なものを確保するような中での機能更新が行き詰まるということについては、ご指摘の点もある

令和5年2月28日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

かなと思いますので、どうやってマンションの価値を上げていくか。そこについては、管理の問題、今般の計画の認定制度の活用とかも併せて検討してまいりたいというふうに思います。

○牛尾委員 いいですか。

○小林たかや委員長 ああ、はい。牛尾委員。すみません。

○牛尾委員 この計画については、主にマンションがいろいろ課題が出てくるのかなと思いますけれど、この計画区域内には番町小学校があって、今般、予算で番町小学校の建て替えの整備についても予算化されていると。この計画が番町小学校の建て替え等について何か影響があるようなことはないですよ。

○小林たかや委員長 いいですか、担当課長。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 そこにつきましては、今後の計画策定に当たって、地区計画をどういった形で決めていくかというのは、共有させていただきながら計画を詰めてきたいというところでございます。このエリアにつきましても、一定の高さ、今、番町小学校の建て替えで15、一定の高さは担保はされているものなのかなというふうに捉えておりますので、ちょっとこの辺りの情報は共有をしながら、担当セクションと協議をし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 いいですか。

ほかにございますか。

○岩田委員 この件に関しては、今まで住民の方がいろいろ手を煩わせていただいて、煩わせてじゃないですね、手を、いろいろな手法を使って住民の方々と話し合いをして、みんなで決めようというふうに話があり、区からも提案があり、ようやく話がまとまりかけていたところに、ちょっと言い方は悪いですけど、後出しじゃんけんみたいな感じで、もっと高いものを建てさせてくれみたいな話がありましたけども、これまでの住民たちの努力を無にしないように、区にはご尽力いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 そこはまさしくそのとおりかなと。意見交換会でも、かなり長きにわたって手続に時間がかかっていると。さんざん話し合ってきたのになかなかまとまらないということについては、皆様方もかなりやきもきされているといたしますか、早く策定をしたいという思いで一致したところでございますので、ほぼほぼ一致したところでございますので、そこは区としてもきちっと受け止めて、早期策定に向けて尽力してまいりたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 いいですか。

陳情審査も一緒にやっておりますけれども、当陳情につきましているいろいろ今議論を頂きましたけれども、送付3-14ですけれども、この扱いはいかがいたしますか。

○嶋崎委員 返せるよね。議事録は返せないの。返せるでしょ。だって、ちゃんとここでやってるじゃん。

○小林たかや委員長 ご発言。嶋崎委員。

令和5年2月28日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○嶋崎委員 今いろんな議論があったんですけど、住民の方たちがきちっと話合いを持って積み上げてきたことなんで、これは今までのことも踏まえて、陳情も、今日のことも含めて、今までの議論されたことも……議論も含めて、議事録をもってお返しができるんじゃないかなという時期に来たと思いますけども、あとは委員長、お取り計らいを頂きたいと思います。

○小林たかや委員長 はい。今、嶋崎委員から発言がございましたけれども、この送付3-14につきましては、陳情につきましては住民案をという中で、その住民案の中からずっとお話が続いて、今の段階に至っていると思います。この扱いにつきましては、今ご発言いただいたとおり、本日の議事録をもって陳情者にお返しするというところでよろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは陳情者に議事録をお返しし、審査を終了いたします。