

○嶋崎委員長 次の陳情審査に入ります。

送付5-17、六番町偶数番地建築物等の高さ制限を含む地区計画（素案）に反対及び策定方法に関する陳情でございます。陳情書の朗読は省略させていただきます。

執行機関から何か情報提供ありますか。

○江原地域まちづくり課長 六番町偶数番地地区の送付5-17陳情書に対する区の見解についてご説明をさせていただければと思います。環境まちづくり部参考資料3をご覧ください。

六番町偶数番地地区では、平成30年3月に住民有志の方々から、高さを抑制をして中高層の落ち着いた街並みを守っていくことを位置づける地区計画の案が区に提出されたことを受けて、それ以降、約4年間にわたり地権者の方々を対象とした意見交換会、アンケート調査等を重ねてまいりました。

様々なご意見がある中、資料に記載してございますけども、制限高さですとか、特例の追記等、もろもろの調整を経て、令和4年12月に実施した意見交換会において、これまで調整してきた案を地区計画素案として束ね、以降、都市計画手続に入っていくことについて確認をさせていただいたところでございます。この間の経緯につきましては、環境・まちづくり特別委員会のほうにもご報告を都度させていただいたところでございます。

そして地区計画素案について、全ての地権者の方々にも配付をさせていただき、周知を図った上で、令和5年3月の都市計画審議会において報告をさせていただいて、現在、都市計画手続に着手をしているというところでございます。

区といたしましては、十分な時間をかけて地区計画の内容について変更を重ねながら地域への合意形成を行い、現時点においておおむねの合意が得られているものと認識しております。これまでの長年のこういった検討経緯等もご考慮いただきご理解を賜ればと考えているところでございます。

なお、区のホームページにも掲載しておりますけども、当地区につきましては6月30日から7月14日の間で都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を実施しており、本縦覧の意見書の状況も合わせて、7月25日に予定されている都市計画審議会にてご審議いただく予定をしておるところでございます。

説明は以上になります。

○嶋崎委員長 はい。執行機関の説明を頂きました。既にもうこれ都計審のほうに回っている、回すか、回す案件だよ、なっていますから、そこも踏まえてご意見があれば伺いたいし、質疑があれば伺いたいと思いますけど、いかがでしょうか。

○桜井委員 ただいま委員長からお話がありました、地域の合意形成ができて、十分な時間をかけて現在に至っていると。17条に入っているという、そういったご説明でございます。長年にわたって区のほうも中に入って協議をさせていただいているということで、大変ご苦労さまでございました。そういうことで都市計画手続に今後入っていくという、入っているのかというようなことなんでございますけども、ただ、千代田区全区を見ても、非常に経年をしている、要は古いマンションというのがだんだん増えてきているという現状もございます。で、この麴町地区においても非常に築年数がたっているマンションも随分増えてきているわけございまして、この麴町地区において、耐震基準が昭和56年、1981年であったわけですけど、これ以前のマンションがどのぐらいあると認識してい

るのか、そこら辺をちょっと執行機関のほうにまず聞きたいんですが、いかがですか。

○江原地域まちづくり課長 今ご質問いただきました分譲マンション、どれくらい棟数があるのかと。ちょっと手元にある資料で、平成30年まちみらい千代田が実施しました「分譲マンション実態調査」のデータに基づきますと、麹町・番町地域全体で191棟あるという中で、旧耐震、いわゆる昭和56年以前に建てられたマンションが83棟というところで、半数弱というところが旧耐震というところで認識をしているところでございます。

○桜井委員 非常に、この旧耐震ということになると、築年数が42年になりますよね。で、42年となると大規模修繕も経験をされているところがほとんどでしょうし、また今後についてもいろいろな形で手を加えなければいけない。または大規模修繕でなくて建て替えをしなければいけないといったようなところも出てくるんだろうと思います。そういう中で、千代田区では、よく予算書なんかに書いてありますけど、この千代田区に住んでいてよかったとか、千代田区に住み続けたい、住み働きたいとかいう言葉というのはよく見かけますよね。そういう流れの中で、今回、約半数のマンションが耐震基準、新耐震以前のマンションだということを考えたときに、果たしてこれから大丈夫なんだろうかという心配になると思うんですね。これは私だけじゃないと思うんですけども、そこら辺の区としての見解というか、どのようにそういうものを捉えているのか、お聞かせいただけますか。

○江原地域まちづくり課長 今ご意見いただきました老朽化マンションの今後の対策というところかなというふうに認識をしております。で、先ほど申し上げた約半数近く、旧耐震というのはあくまで建設をされた時期でございますので、一部耐震改修をされている棟もあるかなと思うんですけど、それにしても多くのマンションが結構経年劣化しているところもあるという状況でございます。今回、六番町偶数番地地区もそうなんですけども、考え方としては、この地区でも議論されてきたことは、高質な住環境を守って地域の価値を維持向上していこうというふうなものと認識をしております。あくまで老朽マンション対策、定められたそういった地区計画の高さを含めたそういう規制の中でどのようなことができるかを検討したり、区として支援したりするものかなというふうに考えておるところでございますが、一つは、耐震化促進関連の補助事業などの活用も含めて、区としてきちっと周知をした上で総合的に支援をしていくというのが一つあるかなと思います。もう一つは、こういった住環境を高質なものを維持していくというところで、全体のエリアブランディングといいますか、そのマンションの建て替えを成立させるのはやはり事業性というところも出てきますので、その辺りをこのエリアの特色を生かして、そういった高質な住環境というものをもって価値を上げていくというところで、そういったマンションの建て替えの促進をしていくという、そういったアプローチもあるのかなというふうなところも考えているところでございます。いずれにいたしましても、政策課題として重要な課題でございますので、所管課も含めて、きちっと区としてそれはそれで対応していくべきかなというふうに考えております。

○桜井委員 ありがとうございます。

今回、地区計画ということで、私は反対しているわけではありません。こういうすばらしい住環境をつくっていくためにということでの今ご答弁もありました。全くそのとおり

だと思えます。どうしても古いマンションが建て替えをするときに頼ってしまうのは、デベロッパーに資金的な援助をしてもらおうといったような、そういう計画に走りがちなんですよね。そうすると気がついてみたら、まちが古くから住んでいる方たちはそこに住めないうで、デベロッパーが中心となったまちになってくるというようなことが今までほかのところでも散見されるわけです。そういう中で、先ほど、この前に課長からご答弁を頂きましたけども、やはり千代田区として、この住み続けられるまちをつくるためにはどうしたらいいのかというのは、これはまずはまちづくりの部隊が考えていかなければいけない、そういうことだと思えます。大変大切なことだと思えますので、ぜひこういうことを課題として受け止めていただいて、今後も引き続き検討を続けてもらい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 すみません。まさに区内のマンションの建て替えというのは、今もそうですけれども今後も大きな課題だというふうに認識はしております。自分たちのマンションをどのような手順で建て替えていくかということというのは、正直なところ早くから検討をしないと、なかなか老朽化が進んだ場合に、どうしようかといったことになると、どうも先が見えてこないということになってくると思うんですね。やはり自分たちの今のマンションをそのままの規模だとか高さだとかも含めて同じようなものを建てるということは物理上可能だとは思いますが、実際に建て替えるとなると、解体だとか、そういった新築工事だとかという形になると、やっぱり経費だとかもかかってまいりますので、そういったところを考えると、今は多少諸制度を使ってデベロッパーが入ってという形も取られてしまっているのかなといったようなところで、そこは一つの手段としてはあるのかなというふうには認識はしております。そういったものを踏まえて課題を検討していかなきゃいけないかなというふうな認識でございます。

この六番町につきましては、奇数番地の方々も含め、そういった自分たちの建て替えだとかを想定した中で、自分たちの皆様をご提案してきたということだと思えますので、区としては、やはりそこは尊重させていただいて、このまま進めていくのがいいのではないかなというふうに考えております。よろしくお願いたします。

○桜井委員 はい。

○嶋崎委員長 よろしいですか。

ほかに。

○岩田委員 この陳情の趣旨を見ると、何か結構すごい厳しい言葉が並んでいると思うんです。2段落目の1行目、一部の地権者の要求によってとか、その後ろも強引に地区計画を決定しようとか、その3行下は地権者、住民の合意形成なしに地区計画を決定するというような結構すごい言葉が書いてあるんですけど、ほかの再開発はともかく、ここは僕はそうではないという認識なんですけども、例えば、その陳情対象のこの地区計画素案は、地区計画賛成の方も限界まで譲歩した結果で、かつ陳情者二人、そして千代田区地区計画賛成派同席の上で一度合意したものだ。区の進め方は決して強引なやり方ではないという認識なんですけど、そこはどうでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 今、岩田委員がおっしゃられるとおりにかなと思っております。冒頭で見解を述べさせていただいたとおり、約4年間、ご提案いただいた高さ設定よりも、我々もちょっと区のほうでシミュレーションとかもして、若干高さを高く逆にした

りとか、あらゆる調整をしてきた経緯がございますので、合意形成として長年かけて丁寧にいろいろ我慢していただくとか、我慢していただきながらというところも重ねながらやってきたというふうに認識をしているところでございます。

○岩田委員 個々の住宅の救済のために地区の価値が毀損されるべきじゃないと私も思っています。なので、そのためにも地区計画というのは必要不可欠だと思っております。これは私の意見でございますので。

○嶋崎委員長 ほかにありますか。

○林委員 陳情審査なんで、4段落目ですか、マンション建替え円滑化法、この今回出されている地区計画が制限、制約になると懸念されていますと陳情者の方が述べられているんですが、これはどういうことを意味し、実際、制約等々あるのかないのかを含めてお答えください。

○江原地域まちづくり課長 マンション建替え円滑化法の中で、要は容積率の緩和が規定をされているところなんですけども、大きな緩和を得られて高さが制限で切られているというところで、増した分の容積率の分の床を売って、それを事業費にというところのマンション建て替えの事業性成立が非常に厳しくなってくるんじゃないかというようなコメントかなというふうに考えております。これにつきましても、ちょっといろいろな考え方があるかなというところでございますが、エリア全体、地区全体としては、そういった高質な住環境と地域の価値を維持向上というところでご議論いただいたものを地区計画の案としていただいているところでございますので、その辺りの質を取って、エリアとしての価値を高めていくことでマンション建て替えというところも合わせてやっていくというようなアプローチなのか。それとも、同様に、再開発事業のように、容積率をかなり増進をさせて、床を多く設けることで成立をさせていくのかというようなアプローチのところはあるんですけども、先ほど来申し上げているとおり、合意形成の過程の中で、ここは地区計画の素案にあるような形でエリアを位置づけていこうというところが地権者の方々のおおむねの意思なのかなというふうに認識をしているところでございます。

○林委員 分かりました。首都の高台をどのような価値を創出していくのかというのは、これはもう地権者の方の皆さんの話合いで、私有財産ですから、あれこれとやかく言う必要はないんですけど、まあ、そんなに価値自体が、床面積とか容積は多少あるかもしれないけれども、単価、土地の価格、首都の高台の希少価値というところは大きいままだから大丈夫だと。

次に、その二つ下のところの75人ですとか64人ですとか、要はこの地区計画に反対を表明している人がいるというのがこの陳情書に述べられているんですけど、一つが、この六番町の当該偶数番地のエリアの地権者、要は地区計画に関わる構成人数、もう一つが、縦覧時、16条の公告・縦覧時の意見というのが、総数どれぐらいがあったのかと、要は比較なわけですので、そこの詳細についてお答えください。

○江原地域まちづくり課長 今回、六番町偶数番地地区、土地建物所有者で、すみません、551名という形で、先ほど来抵当権とかの権利者の話がございましたけれども、16条の説明会なり、こういった素案の送付というのは、この地区においての土地建物所有者の方、この551名に対してさせていただいているところでございます。意見書としては、——ちょっと休憩いただいているいいですか。

○嶋崎委員長 休憩します。

午後6時17分休憩

午後6時18分再開

○嶋崎委員長 再開します。

答弁からどうぞ。担当課長。

○江原地域まちづくり課長 六番町偶数番地地区、16条意見書のほうは、総数で135件頂いております。反対として73件、賛成として61件、ちょっと、どちらとも取れないというのが1件というような状況でございます。

○嶋崎委員長 林委員。

○林委員 そうすると、なかなかこう、135件が多いのか少ないのかは別として、賛成の方、反対の方もやっぱり多かった。もうここでは64人と書いてあるけれども、多かったと。ここをどういうふうに考えられるんですか。4年間の長きにわたって区役所の職員の方がまちに入られていろいろ考えられてきて、その結果こういった陳情も出てこられたり、反対の意見もあるというのは、どういうふうに受け止めておられるのか。

○江原地域まちづくり課長 先ほど件数を申し上げましたけども、何ていうんですかね、分布といいますか、反対については、結構一つのマンションに集中をしていたりとか、賛成についてはいろんな広範囲で出てきているという中で、まちの各所でのエリアの中での分布としては、全体的に網羅的に賛成の意見が出てきているのかなというような認識を持っているところでございます。

○林委員 そうすると、面積というか、もうマンションになると難しいんですけども、面積割合でまたじゃ変わってくるんですかね。土地所有者の地権者の方の賛成と反対の件数と、パーセントって、さっき外神田でもあったような形で、それはどういう感覚で受け取られて進められようとされているのか。

○江原地域まちづくり課長 すみません。ちょっと正確な土地の地積までは合計数は今手元にはないんですけども、認識としては、90%以上の、面積ベースでいくとですね。賛成意見を頂いたところ、ちょっとこのプロットが正しいのかどうかというのはあるんですけども、16条の分析としてですね。ご意見として内容をお伺いするものなのでというのはあるんですけども、土地の面積上というところではいくと90%以上ぐらいは賛成のご意見なのかなという認識を持っております。

○林委員 これが最後ね。あと、あまりいいたとえじゃないんですけど、さっきずっとやっていた外神田一丁目もブロックで外して、万世橋出張所の。こういう地区計画で地価が大変高い首都の高台のところで、一つのマンション棟が嫌だと言ったときに、外れるというのはテクニカル的にできるんですか。それとも地区計画だからやっぱり面できっちりと偶数番地を数値も含めて、みんな合意していこうねというところにやっていくのか。私有財産の話になってくるんで難しいとは思いますが、どういってお考えで、都市計画審議会にかけられるんだったら、当然その辺も答えは準備されていると思うんで、ぜひ。

○加島まちづくり担当部長 あくまでも地区計画なので敷地単位ということではありませんので、やはり面的に考えるのが地区計画の趣旨なのかなというふうな認識でございます。

○嶋崎委員長 はやお委員。

○はやお委員 もう端的に。ここのところについては地区計画がかかっていなかったから

網がかかっていないで、高さがかかっていないということなのですが、こういう陳情が出てきているということからね、普通であると、まず一つ質問が、当然のごとく建築基準法の一番大切な容積、この高さがあれば一応満ぱんに取れるということかどうかということ。容積率ね、床が取れるのかどうかということと。それと、私も、ほら、都市計画審議会のメンバーなんで、いいよとか悪いよといったときに、ちょっと確認だけ。それと、例のこのところは雙葉、言っちゃいけないんだ、進学校の女子中高があったところの、例のいろいろな問題があった地域であるかということと、それとあと、当然網がかかっていないから、もし網をかけたときに、既存不適格な建物というのが発生するのかどうか、ちょっとその点のところをお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 まず1点目でございますが、容積率につきましては、今の指定容積率が標準画地できちっと消化できるかということ、各エリアの高さ設定で大丈夫かどうかというシミュレーションをして検証しています。実は、もう少し、すみません、ちょっと高さの設定の絵がなくて恐縮なんですけども、今の地区計画素案よりももっと低い形で地区計画の案は出てまいったんですが、そこで標準画地で容積のシミュレーションをしたところ、ちょっとこの高さでは消化が難しいのかなというところがあって、区のたたき台として少し高さを増した形で案を改めているというところがございます。ですので、そういった検証をしているというところでございます。

教育機関も中にはあるという中で、番町小もございます。その辺りももちろん合意形成というところではちゃんとお話をさせていただいたということと、あと、区の小学校につきましても、関連する部門たちと共有をした上で、ちゃんとこの後更新もそういった形でできるのかということも含めて、一応共有をしているというところでございます。

あと1点何だったっけ、すみません、既存不適格建物の二つ目のご質問だったかと思うんですけども、実は、今回この偶数番地地区の中で、高さ50メートルを超えてくるようなマンションが建設をされたというところで、これ以上そういうことがあっては困るというところで住民有志の方々から提案を頂いたというきっかけがございます。既に建っている50メートルを超えるマンションにつきましては、今後、建て替え時の同規模の高さを認めるという特例をつきさせていただいております。そこにつきましては、既にあるというところで、その高さまでは認めるというところで、その当該マンションの方々にもご納得を頂いて、そういった設定、特例をつけたというところでございます。

○はやお委員 最後一つだけ。

じゃあ、もう一度外一の話をするわけじゃないですけども、十分に住民のほうからのいろいろ有志の方からも出した中でも少し積み上げました。で、既存不適格はあるけれども、その建て替えもいいですよということについては住民の方々は了承は得ているということでもいいわけですね。そこだけもう一度。そうすれば粛々淡々とやります。ちょっとそこをお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 おっしゃるとおり、当該マンションの方々には了承を得ている。現状と同規模の建て替えが可能な環境というのを担保することであれば、全体としてこういった地区計画素案でもよかろうというような形でお話をさせていただいているところでございます。

○はやお委員 はい。結構です。

○嶋崎委員長 はい。ほか、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは、取扱いをいかがいたしましょうか。ご意見を下さい。

そんなお見合いになっちゃって、誰か言ってくれないと、ほかのところではみんなべらべらしゃべるんだからさ。（発言する者あり）ないの。

じゃあ、委員長としてという話にしちゃっていいんですか、委員さんのほうがないということは。取扱いを何とかしなくちゃいけないからこれ、私のほうから提案させていただくということでよければ提案しますよ。うんじゃなくて、はっきりしてくれよ。

じゃあ、いずれにしても、かなり長きにわたって住民の皆さんが合意形成に向けて審議をしてきていただいたというふうに認識をいたしております。結果、たたき台を区がつくって、それをおおむね合意ができたというところで都市計画手続に進んだんだろうというふうに思いますので、いずれにしても、これ地域の合意形成がきちとなされて何ほのものだというふうに思いますんで、いずれにしても都計審は都計審として、それで提案をされているんだろうけれども、地域にとってはご不安がないようにきちとお話をしていただくようなことを丁寧に執行機関も引き続きやっていただくというところでお返しをさせていただくということで、議事録をもってね、お返しをさせていただくということでよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。それでは、そのようにさせていただきます。