

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○桜井委員長 初めに、新たに当委員会へ送付された三番町関連の陳情でございます。本件に関する陳情は、送付7-21、人身の危険回避のための「都市計画三番町地区地区計画」の早急な見直しの陳情、送付7-22、人身の危険回避のための第一種住居地域での巨大タワーパーキング禁止の陳情、この2件でございます。陳情書の朗読は省略し、関連するため、一括で審査をすることとしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。そのようにさせていただきます。

まず、執行機関から、情報提供等がございましたら、お願いしたいと思います。

○榊原景観・都市計画課長 本件に関しましては、4月25日の本委員会における陳情審査の結果を踏まえまして、区から事業者への要請を行ったところでございますが、今回の陳情にあるように、地区計画によって工事を義務づける、もしくは制限を設けることは、制度上難しいというふうに考えております。

ご説明については以上です。

○加島まちづくり担当部長 すみません。今の景観・都市計画課長の答弁に関しまして、陳情7-21のほうですね。その崖の、というところで。すみません。

○桜井委員長 はい。皆さんもご案内のとおり、この陳情につきましては、さきのこの環境まちづくりの委員会の中で陳情が出されたもの、これが4月21日で、7-15のものでございます。それで、そのときの整理としては、区が事業者に対してイエローゾーンを解除するための安全対策を申し入れると、強力に申し入れるという、そこで終わっております。それで、今日これからの中で、それから時間がたっていますので、事業者にどんなような要請をしたのかとか、どのような回答が返ってきたのかとか、そこら辺のところから入っていく形になろうかと思えます。

それでは、委員の皆さんから、ご質疑がございましたら頂きたいと思えます。

○岩田委員 今、委員長がおっしゃられたように、区からどういうふうなことを言って、向こうからどういうような答えが返ってきたのか、分かる範囲で教えていただければ。

○武建築指導課長 こちらにつきましては、三番町の崖があるということで、建築指導課でそういった土砂災害の警戒区域、このイエローゾーンやレッドゾーンと言われるところについては建築指導課で扱っております。4月25日、環境まちづくり委員会で、委員会整理としては、土砂災害のイエローゾーンの解除に向けた調整をするように、執行機関に強く求めることを委員会で集約いただいて、区として指導を行っております。

この事業者に対しまして、この委員会後、まずは陳情があった旨と、また委員会で整理された旨を事業者さんにお話しさせていただきまして、先ほどのイエローゾーンにつきましては解除が難しいということではあったんですが、今まではこの事業者さん、崖の部分を改修してということでありましたが、新たに、安全上の問題から、全て擁壁を取り替えて新設するというので、その際レッドゾーンは解消できるんですが、擁壁が、ここの辺りは擁壁が7メートルの高さがございまして、このイエローゾーン解消するには、5メートルを切らないとイエローゾーンが解消されないということで、レッドゾーンの解消については行うということでしたが、擁壁の高くなって、既存もあるということで、イエローゾーンは解消できない旨は回答を得ているというところでございます。

○桜井委員長 うん。なかなか難しいところですね。

岩田委員。

○岩田委員 まさにそのイエローゾーンで、この陳情を読むと、「イエローゾーンで擁壁を敷地内に残したまま急ピッチで建設が進められている超大型マンション計画であり（中略）命の危険を感じながら過ごしています」と言っているんですから、イエローゾーンのままですと言ったら、このままですよね。命の危険を感じたままになっちゃうじゃないですか。だから、そこはもう一押し、何かやるべきなんじゃないんですか。それをやってくださいよという陳情だと思うんですけども、そこに関してはどうなのでしょう。

○武建築指導課長 まずイエローゾーンとレッドゾーンの違いをちょっと説明させていただきます。まずイエローゾーンに関しましては、崖が5メートル以上あるものとか、そういった条件がありまして、その周辺に指定されるものです。レッドゾーンに関しては、イエローゾーンの中で既存の擁壁とか斜面が安全性が確認されていないところ、そこが指定されます。今回は両方かかっているというところで、イエローゾーンの中に、今回のローマ法王の跡地のところには、安全性が確認されないちょっと古い老朽化された擁壁がありましたので、そこが一番危険な箇所ということで指定されておりますので、その部分については、既存のものを全て壊して新設するということで、そういった意味ではレッドゾーンが解消されるということで、安全性は確保されるということで、区のほうでもそれを確認していくんですが、イエローゾーンに関しては、どうしてもその敷地とお隣も5メートルを超えていますので、そういった協力ができないということで、この部分の周辺との、お隣と、そこも下げないといけないということで、そこは今回の開発ではできないということで、イエローゾーンはちょっと解消できなかったという事情でございます。

○岩田委員 隣地の協力ができないということなんですけど、じゃあ、隣地に対しては何かアプローチはしたんでしょうか。

○武建築指導課長 隣地に関しましては、まだ既存のマンションとかが建っておりますので、ちょっとその建物の改築時じゃないとできないということで、ちょっとそこまでは要請ができなかったところでございます。

○桜井委員長 同じ状態であれば話ができるけど、既存建物があるということになると、岩田委員がご心配なことは皆さん同じだと思いますけどね。ただ、レッドゾーンについては解消できたということなわけですよ。

これは先ほども申し上げましたけれども、送付7-21、7-22、一括して審査を行いますので、どちらのご質問でも結構、質疑でも結構です。

○小野委員 そうしましたら、私はもう一つのこのタワーパークングのほうについて、ちょっとお伺いしたいと思います。

こちらの陳情を拝見いたしました。非常に道路の周辺の状況などもご心配なんだなということも伝わってまいります。ちょっとそこでお伺いしたいんですけども、ここにも書いてありますけど、赤文字で書いてあるんですけども、建築基準法で建築できないと陳情書には書いてあります。実際は、そう書いてあるんですけど、そもそも建築が可能なのか、不可能なのかということをお聞かせいただけますか。

○桜井委員長 駐車場がということね。駐車場。

○小野委員 そうですね。

○武建築指導課長 まず、ここに書かれているタワーパークングが、ちょっとそれが建て

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

られるか建てられないかということでございますが、まずここは第一種の住居地域に入っておりまして、その中で、建てられない用途として、駐車場はできるんですが、規模によって、この場合は3層以上のパーキングだということで、タワーパーキングで3層と見たということで立体的に造られていますので、そこは都が判断して、3層以上ということで判断しまして、用途の規制の範囲ということでございます。そこで、建てられないということで陳情があったと思います。

このことにつきましては、ただし書の許可がございまして、住居の環境を書しない、または公益上必要と思われる、そういったことを都の建築審査会で審議いただいて、それで都が判断するというところでございますので、そういった許可が得られれば、このタワーパーキングは建つことができるということでございます。

○小野委員 分かりました。ということは、これは今、区に陳情が来ているものではあるんですけども、そもそもが東京都の許可の下でやるものであり、かつ本当はできないんですけども、ただし書の許可を得ることで建築ができるというふうに今解釈をしたんですけども、そちらについて、そうすると、今、東京都の手続というのは区で把握をされているんでしょうか。

○武建築指導課長 こちらの手続については、7月に公聴会が開かれて、8月25日の建築審査会で審議いただいているというところまでは頂いておりますが、許可が出たかについてはまだこちらとしては把握していない状況でございます。

○小野委員 分かりました。そうすると、その辺りがどういう状況になっているかというのは、逐一区に情報が入ることになっているのか、それともこちらから毎回問合せをかけないと情報が入らない状況なのか、その辺りについてはどうですか。

○武建築指導課長 この案件につきましては、連絡を取ってやっておりますので、審査会で通ったとなれば、こちらに連絡が来ることになっております。

○小野委員 分かりました。そうすると、今こういうご心配の声が上がっているということなんですけれども、そもそも地区計画で、建築基準法のただし書というところに対してなんですけれども、区として制限をするということに対して、何か申入れをするとか、またはそもそもそういうものが可能なかどうか、その辺についてはいかがでしょうか。

○榊原景観・都市計画課長 今回の陳情で頂いているご意見としては、大規模なタワーパーキングを地区計画で制限してほしいというご要望かと思えますけれども、番町・麹町地区において、既にこの建築基準法の、先ほどご説明もあったただし書の許可を受けて整備されている建築物もある状況でして、もうこのただし書の許可による個別の事情に応じた柔軟な対応の措置というのがこの基準法の中で設けられているということも考えると、それを地区計画によって許可自体を打ち消すような制限を設けるということは、難しいのではないかなというふうに考えています。

○小野委員 ありがとうございます。分かりました。とはいえ、こういうご心配のお声があるというのは、やっぱり住まわれている方ならではのと思うんですね。となってくると、先ほど7月に公聴会が開かれたということなんですけれども、今後の例えば情報提供をしっかりとしていくとか、またご意見を収集するとか、そもそも民間の事業ですので、区とどの程度の情報共有というのをされているかが私の中では理解できていないんですけど、その辺りをしっかりやっていただかないと、ちょっとこのご心配のご意見とかその辺りも、

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

事業者にもそもそも伝わるのかどうか、伝わるのが大事だと思うんですけど、そういったところについてはどのようにお考えですか。

○武建築指導課長 建築指導課に、建物については都の案件ということなんですが、この崖に関しましては区のほうにも許可の手続きが出ておりますので、その中で安全をまず計画の段階で確認して、完了時においても確認して、そういった、あとまた周りの方の、周辺の方のお声も事業者伝えて、周辺の方も不安がないように指導していきたいと思っております。

○桜井委員長 春山委員。

○春山委員 先ほど擁壁とイエローゾーンの解除ができないということについては確認、ご答弁いただいたんですけども、既存擁壁を一旦全部壊して新しく擁壁を造ることになる。それと、地下階というのは今の既存擁壁よりも下に来られるんでしょうか。その辺の、地下階のところについてご説明いただけますか。

○武建築指導課長 ちょっと時間……

○桜井委員長 はい。ちょっと休憩します。

午後1時46分休憩

午後1時47分再開

○桜井委員長 委員会を再開します。

じゃあ、答弁からお願いします。建築指導課長。

○武建築指導課長 お時間を頂き、ありがとうございました。この建物は地下2階までございますので、新設、壊して新たに建てる擁壁のやや下ぐらいまでは来ると思っております。

○桜井委員長 春山委員。

○春山委員 ありがとうございます。新しく掘られる地下階というのに、平置き駐車場と、それに加えてタワーパーキングというふうに認識しているんですけども、この構造について、地下の平置きがどのくらいの台数で、立体機械駐車場というのが何台ぐらいという計画か教えていただけますか。

○武建築指導課長 この届出が、私どもで届け出た図面の中では、40台ほどが平置きで、その他145台予定されているんですが、100台ほどがタワーパーキングで、2基あるということで、ちょっと認識しております。

○春山委員 ご説明ありがとうございます。この陳情にあるように、この建物130戸に対して、平置きが40台の立体式駐車場で100台以上というものが計画されているというふうに、理解でよろしいでしょうか。

それで、区として、この住宅地の、閑静な住宅地の中に、もともとローマ法王庁の、本当に木が、大木がたくさんあったところを全部伐採され——まあ全部というかな、ほぼ伐採されて、そこにこのタワー式の機械式の、この時代にこれからの時代に造るということに関して、やっぱりすごく懸念の声と、近隣の外部環境への負荷も含めて、130戸のマンションに対して140台以上のこの駐車を造るということに関して、都の案件なので区として何か制限できるということはないと思うんですけども、審査会での申入れも含めて、どのように区としてこの開発について考えられているのか。都に申入れをしているのかというのがあれば、教えていただけますか。

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○桜井委員長 ちょっと休憩します。

午後1時49分休憩

午後1時50分再開

○桜井委員長 委員会を再開します。

まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 今回のこのタワーパーキングに関しましては、建築基準法の許可が必要なのというのは、その規模ではなくて、解釈として、3階建てになるということとで許可になります。台数に関しては、正直、基準法の中で制限というのはないと。容積の、何ですか、緩和だとか、そういったものはあるんですけど、台数に対しての制限がありませんので、それに対して、区がこの台数を何台程度にしなければいけないというような見解だとかというのは持ち合わせておりませんし、また、法的にはあまりそういったことはちょっとできないかなというのが正直なところでございます。

どちらにしても、今回の陳情に関しては両方とも地区計画で制限をしてほしいということなので、先ほどから担当者が言っているように、地区計画、都市計画としてはちょっとなじまない項目なので、ちょっとそこら辺は無理だと。ただ、安全上だとか——擁壁の安全上ですね、自動車、まあタワーパーキングといっても建物の中に組み込まれるタワーパーキングなので、一般的なこのタワーパーキングとはちょっと見た目も違うという形にはなるんですけど、そういったところの安全上、そういったところをしっかりと、この計画だけではなくて、建物が建った後にしっかりと管理してもらう必要が、崖も駐車場も必要かなと。

それと、あとは共同住宅ですので、一気に車が百何十台と出ていくとか、そういったこともちょっと考えられないかなとは思いますが、一応、今、東京都の建築審査会の中での質疑の中でも何かそこら辺は指摘があって、いろいろまた回答するようなところになっているみたいですので、そういったところも踏まえまして、またご報告できるようなタイミングがあれば、こういうような形になりましたということで報告できればなというふうに思っております。

○岩田委員 関連。

○桜井委員長 まだ続けられますか。

春山委員。

○春山委員 ごめんなさい。私も今回の事業者の説明の資料を頂いて、正式に見ていない、このパーキングの出入口は、文人通りに面することになるんでしょうか。南側、文人通りですか。

○加島まちづくり担当部長 おっしゃられるとおりです。

○桜井委員長 はい。いいですか。

春山委員。

○春山委員 この文人通り、二番町の再開発に伴う日テレさん側の道路の車が増えるんじゃないかという心配もすごく出ている道路で、お子さんたちも本当に通学路として皆さん道路を使っているところで、現状でも、私も何度も、皆さん住んでいる方々からクレームというか相談を頂くんですけど、もう擦れ違いも本当にミラーのこすれるというような事故もすごく相次いでいる道路で、そこに対してこの140台の新しいものができるって、

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

やっぱり周りの方々からすごい懸念されているので、区としてどうしようもないということとは理解しつつも、やはり全体の地域の環境というのを、開発の事業者さんたちに対してやっぱり申し入れていくという体制を何かできないのかなと思うんですけども、その辺はいかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 日本テレビのお話もあり、あそこはどちらかというと商業、業務なので、車の出入りというのはある程度この時間的にあるかなというのは、それは否定できないところです。共同住宅に関しては先ほど申し上げたとおりですけれども、地域のそのほかのまた開発だとか建て替えだとかに伴って、今、何でしょう、番町の、今回、戸数以上の駐車場があるという、やはり今の世相が反映されているのかなというふうに思っております。そういったものがやっぱりいっぱい出てくるとどうなのかなというのはありますので、それは地域の方々と、例えば道路の拡幅だとか歩道を設置するだとか、そういったところ、今すぐできるというわけではありませんけれども、そういった協議だとかをしていきながら解決する必要もあるんじゃないかなというふうに思っております。

○春山委員 ぜひ、地域の方々が住みやすいと思えるようなことを区としてもちゃんと取り組んでいただきたいと思います。ここ、神田のほうは駐車場の地域ルールというのがありますが、この番町・麹町地区にはそれがかかっていないと。今後やはりマンションの中でも、もう車は使わないとか、シェアでいいとか、ウォークブルで公共交通でいいとか、マンションの地下の駐車場が空いているというところも出てきている中で、この戸数以上の駐車場というのは、本当にこの先の時代、必要になってくるのかということは、よく区のほうでも、地域ルールをつくっていくことも含めて検討いただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 駐車場の台数だとかルールだとか、今後、来年度以降の検討の中でも進めていくべき必要があるかなというふうに思っております。一方で、今の先ほどちょっと同じになっちゃうんですけど、住戸以上の車庫を設けることによる、何ですか、マンションの価値だとか、そういったところというのが、今の時代としては少しあり得ているというところがあるので、そういったところの制限というのはどうやっていくべきかというのは、また課題なのかなというふうに思っております。

○桜井委員長 先ほど関連がありました。岩田委員。

○岩田委員 部長、今、口頭で答弁いただいたんですけど、何というんですかね、完成イメージ図的なものとかって何か、何か建物の中に駐車場があるから普通のとはちょっと違うんですよ。我々は見えていないので、どんな感じなのか分からないですけど、どんな感じなんですかね。

○加島まちづくり担当部長 すみません。説明が下手で、申し訳ありません。

○岩田委員 いえいえ。

○加島まちづくり担当部長 タワーパーキングと一言で言うと、何かもう立体のこういうタワーパーキングじゃないですか。それではなくて、建物、共同住宅のマンションの中に組み込まれているので、外から見ると、こういうタワーパーキングという形で見えないという、そういったところでご説明させていただきました。

○岩田委員 つまり、マンションの一部みたいな感じでなって、その中がパーキングになっているということなんですね。なるほど。

それはそれで置いておいて、あとは、もう区が言えることはもう限られていて、これ以

令和 7年 9月 4日 環境まちづくり委員会（未定稿）

上言えないということでもいいんですかね、これに関して。

○加島まちづくり担当部長 区が言えないと、本日のこういったご意見だとかというのは事業者のほうに話すことは可能ですけど、区がそれによって建築基準法の中の許されるものを制限することはできないということです。

○桜井委員長 そういうことだね。

ほかにありますか。よろしいですか。

質疑の中で、陳情の中にある、この2本の中にある、地区計画で建物ですとかタワーパーキングを制限するということとはできないということは分かりました。それと、東京都案件、1万平米以上だということで、なかなかそのところの審査については区の手の届かないところにあるということだということも分かりました。

そうはいつでも、先ほど岩田委員ご発言のとおり、区民の方から陳情が出ていることでございますので、やはり安全の担保をどのようにしていくのかということについては、我々委員会としても、やはりしっかりと事業者に区を通じて申入れをする。安全に、工事だけじゃなくて、建った後も安全にさせていただくと。それと、タワーパーキングの運用ですとか、または通行だとか、そういうことも含めて、安全、利用者の方、その利用者の方が心配しないで過ごすことができるように、今度、崖の下の方もそうです。陳情者の方ですけど、そういう心配をしないでいられるような、そういう環境をつくっていただくために、引き続き執行機関を通して事業者に、安全対策についてきちっと申入れをしていただくということを、どうでしょう、当委員会の集約として申し入れるということで、この陳情については陳情者の方にお返しすると。そのようにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。それでは、そのようにさせていただきます。