

第99回東京都北区都市計画審議会 議事録

◇ 日 時 平成28年12月26日(月)
午後2時～

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 16名

会 長 久保田 尚

委 員 村 上 美奈子 北 原 理 雄 吉 原 一 彦

木佐貫 正 やまだ 加奈子 近 藤 光 則

池 田 博 一 稲 垣 浩 小 池 たくみ

宇都宮 章 栗 橋 弘 明 齋 藤 邦 彦

島 田 富一郎 尾 花 秀 雄 齊 藤 正 美

◇ 欠席委員 2名

委 員 中 島 昭 則

委 員 加 藤 修 一

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆さんおはようございます。定刻となりましたので、ただいまから、第99回東京都北区都市計画審議会を開催させていただきます。

皆様におかれましては、年末のお忙しい中、ご出席をいただきまして、本当にありがとうございます。

どうぞよろしく願いいたします。

2. 委員等の紹介

(まちづくり部長)

※委員等の紹介を行う。

3. 出席委員数の報告

(まちづくり部長)

※18名の委員のうち、現在16名が出席しており、会議が有効に成立していることを報告する。

4. 資料の確認

(都市計画課主事)

※資料の確認を行う。

5. 会長・副会長の選出

(まちづくり部長)

※東京都北区都市計画審議会条例第四条に基づき、同審議会委員の互選によって、会長・副会長の選出を行う。

6. 議 事

(会長)

それでは、これからしばらくの間、議事を進めさせていただきます。皆さん、ご協力をどうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、本日の会議ですけれども、先ほど報告がありましたとおり、本日の会議は有効に成立しておりますので、よろしくお願いいたします。

それから、議事録の署名人を毎回お願いしておりますけれども、本日は、私のほかに、もう一人お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

さらに、本審議会の公開、非公開ですけれども、原則として公開ということになっております。

傍聴をご希望の方がいらっしゃいましたら、入場をよろしくお願い致します。

(傍聴者入場)

(会長)

それでは、議題に入りたいと思います。

諮問事項は3件ございます。まず、第258号議案「東京都市計画地区計画の変更について（豊島四丁目地区地区計画）」（北区決定）でございます。

これにつきまして、事務局からの説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

それでは、258号議案について説明いたします。座って説明をさせていただきます。

資料の2をご覧ください。

表紙をおめくりいただきまして、まず1ページ目になります。都市計画審議会への諮問文の写しになります。

2ページ目をお開きください。

東京都市計画地区計画の変更についてで、1、都市計画の種類及び名称は、記載のとおりでございます。2から5につきましては、別紙で説明をさせていただきます。

下のほうの6、これまでの経過と今後の予定ですが、原案の公告・縦覧、説明会、案の公告・縦覧、説明会を経て、本日、当審議会でご審議いただきまして、案のとおり答申いただければ、1月下旬に都市計画の変更の告示をする予定でございます。

1ページおめくりいただきまして、3ページ目、位置図になります。こちらは地区計画の区域等を点線で示させていただいております。

もう1枚おめくりください。4ページからは地区計画の計画書になります。

こちらは横になりますけれども、名称、位置、面積はお示しのとおりでございます。名称欄にある位置、面積の横にある※は、知事協議事項をあらわしております。

地区計画の目標ですが、大規模工場跡地の有効利用や隅田川スーパー堤防事業を契機とし、豊かな親水空間を実現するとともに、道路、公園等の基盤の整備及び商業系生活利便機能や質の高い都市型住居系機能の整備を行い、複合の魅力を高める創造の拠点として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

また、周辺地区を含めた市街地の防災性の向上、隣接する工業系用途の操業環境の保全に努めるとともに、商業系及び住居系機能が共存する複合的なまちづくりを目指すものでございます。

次の項目、区域の整備、開発及び保全に関する方針、「公共施設等の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」については、記載のとおりでございます。

5ページをご覧ください。

再開発等促進区の「土地利用に関する基本方針」につきましては、A街区は、地域の多様な交流を促進し、生活利便性及び防災性の向上に資する拠点性の高い商業施設等の整備、B街区は、定住人口を確保するため、水辺の環境を活かした質の高い都市型集合住宅を整備することとしております。

以下、「地区整備計画」につきましては、変更概要のほうでご説明をさせていただきたいと思っております。

7ページをご覧ください。

7ページからは変更概要となりまして、左側が変更前、右側が変更後ということで一覽であらわしております。

9ページをご覧ください。

地区整備計画につきましては9ページからの記載でございます。

面積は約2.88haから、約2.9haに若干増えています。これは、次の項目「地区施設の配置及び規模」の変更後、右の欄になりますけれども、南側の既設の道路部分

を、区画道路、幅員4～5m、延長約59mを新たに追加したことによるものです。区画道路には、車両転回広場を新設します。また、その他の公共空地として、新たに貫通通路2、幅員3m、延長約115mを新設します。

中ほど「建築物等に関する事項」では、住宅地区をA街区とB街区に分け、建築物の用途制限を建築基準法別表第二の（ほ）から（へ）に変更しています。

また、容積率の最高限度をA街区では10分の20とするとともに、一番下の項目になりますが、高さの最高限度を80mから60mに変更をしております。

10ページをご覧ください。

建築物の容積率の最高限度に係る部分につきましては、次の部分を延べ面積に算入しないこととして、これまで（1）から（3）までだったものについて、4項目を追加し、7項目を規定しました。後ほどご確認いただければと思います。

11ページをご覧ください。

こちらが総括図になります。地区の位置を赤い線で囲んでおります。図面の右側、真ん中あたりになります。

続きまして、12～14ページは、計画図になりますけれども、まず12ページの計画図1をご覧ください。

計画図1は地区計画の区域、A街区及びB街区の区域等をお示ししております。北側がA街区、南側がB街区、敷地南側の区域は、道路境界線及び見通し線としております。

続いて13ページをご覧ください。

こちらの計画図2は、都市施設、主要な公共施設、地区施設の位置等をお示ししております。敷地北側、都市計画道路補助第93号線沿いに「歩道状空地2」、敷地西側に「地区内主要道路」を幅員13mに拡幅するとともに、「歩道状空地1」を整備します。また、A街区とB街区の間に「貫通通路2」を設け、その南側には公園を整備します。公園南側に区画道路、B街区及びA街区の堤防沿いに「貫通通路1」を設ける計画となっております。

続いて14ページをご覧ください。

こちらの計画図3は、壁面の位置の制限にかかる図面になります。敷地北側から西側にかけては、1号壁面線として、道路境界線から高さ10mまで3m以上、高さ10m以上で8m以上の壁面の位置が制限されます。

また、B街区と公園の境界部分については、公園境界線から高さ10mまで5m以上、高さ10m以上で8m以上の壁面の位置が制限されます。

B街区及びA街区の堤防沿いにつきましては、敷地境界から8m以上の壁面の位置が制限されます。

続いて15ページをご覧ください。

都市計画の案の理由書になります。1段落目から2段落目にかけてですが、平成16年に地区計画が決定されてから、概ね10年が経過し、防災意識の高まりなど、まちづくりを取り巻く社会状況も大きく変化してきております。

3段落目以降、「北区都市計画マスタープラン」等の上位計画を踏まえ、住居系機能に加え、商業系機能を整備し、創造の拠点としてのまちづくりを推進するとともに、防災機能を発揮する施設整備を進めることで、安心安全なまちづくりを実現するため、本地区計画を変更するものです。

16ページをご覧ください。

こちらは、「都市計画の案に対する意見書の要旨」ですが、都市計画案を11月24日から2週間縦覧し、期間までに1通、1団体から意見書の提出がございました。

いただいたご意見につきましては、「その他の意見に関するもの」として整理をさせていただきます。

大きく4点ございますが、1. 区道（西側）に関するもの、次のページをご覧くださいまして、2. 商業施設立地による発生交通に関するもの。3. ダイオキシン類に関するもの。4. マンション計画に関するもの。

意見書の要旨、北区の見解については、ご覧のとおりでございます。後ほどご確認いただければと思います。

18ページをご覧ください。こちらは、「都市計画の原案に対する意見書の要旨」になります。参考までにご説明をさせていただきます。

提出された意見書は、2通。1名、2団体からいただきました。いずれも、当該区域内の利害関係人以外の方からのご意見のため、その他の意見として取りまとめております。

主なものをご紹介します。

1. 地区計画の地区施設に関するものとして、「商業施設を利用する自動車のための待機車線を設け、地区計画で定める地区施設の歩道状空地2の設置を見直すべき」とのご意見をいただいております。

区の見解は、「商業施設については、大規模小売店舗立地法に基づき、交通管理者と協議を行い、道路上に待機車両が発生しないよう必要な施設計画が検討されています。歩道状空地については、安全で快適な歩行者空間を創出するために必要なものと考えております。」という見解でございます。

次の19ページにつきましては、2. 都市計画原案の周知方法等に関するもの、次のページになりますけれども、20ページには、3. 防災に関するもの、21ページをご覧くださいただければと思いますが、4. 交通規制等に関するもの、5. 建築計画に関するもの、22ページをご覧くださいただければと思いますが、6. ダイオキシン類に関するもの、7. 工事期間中の対応に関するもの、8. 住民等との連携等に関するもの、そして23ページには、9. 教育に関するものと、多岐にわたってのご意見をいただいております。後ほどご高覧いただければと存じます。

24ページをご覧ください。

本件につきましては、東京都と協議をしております、その結果でございます。東京都からの意見は特にないとの通知をいただいております。

以上第258号議案についてご説明させていただきました。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

（会長）

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

（委員）

商店街のほうから、一応質問事項ということで、本件、今お話がありました地区計画の変更については異議はございませんが、ただし、豊島四丁目の地区計画を変更する大きな原因が、ダイオキシンの問題と認識しております。ダイオキシンについては、風評により近隣の商店街に影響を及ぼすこともあり得るため、対策工事が円滑に実施されているか、区のほうでもチェックしていただきたいと思っております。

あわせて、車の通行量の問題につきまして、13ページにありましたとおり、今回の意見書にも意見が多く出されています。先月の説明会参加者、商店街会長から報告を受けておりますが、こうした点についても、安全管理についての区の総合的な対応をよろしくお願いしたいということでございます。以上です。

(会長)

2点ございましたが、いかがでしょうか。

(まちづくり推進課長)

ダイオキシン類につきましては、先日の説明会等におきましても、住民の方からご意見とご質問等をいただいております。不安を感じられている方もいらっしゃるということで、これにつきましては、事業者において、東京都や道路管理者等と協議を進め、周辺の皆様の不安を取り除くよう対応を考えていると聞いております。今後その対策工事に際しては、住民の皆様を対象に説明会を開き、十分説明した上で工事を行うというように聞いております。

次に、交通の問題でございますけれども、開発区域の西側の区道につきましては、相互通行とし、補助93号線という都道から開発区域に入ってくる車の導線を考えております。またその区道を利用し開発区域から都道へ出ていただくというような形を基本的に考えていると伺っております。

事業者からは、開発区域から南側に抜ける一方通行の区道への車両につきましては、具体的に交通整理員を配置する等、極力流入を抑制すると説明会等でも説明いただきました。

区としても、事業者に対して、安全対策に万全を期すよう再度申し入れをするとともに、この区道につきましては、今後も区道の管理者、交通管理者と協議を続けていきたいと考えております。

(会長)

いかがでしょう、よろしいでしょうか。

(委員)

わかりました。よろしく対応のほどをお願いいたします。

(会長)

ほかはいかがでしょう。はい、お願いします。

(委員)

これからいろいろと諸問題が出てくると思うんですけど、町会、住民との話し合いは一応終わったんですか。

(まちづくり推進課長)

今回の事業については、事業者が地元の豊島地区連合町会へご説明させていただくとともに、直接関係ある豊島四丁目また五丁目の会長さん方と話し合いを行っているというように伺っております。

(委員)

全部それは、一旦は終わったんですね。この案件については。

(まちづくり推進課長)

はい、そうでございます。

(委員)

それで、これからの問題については、事業者に申し伝えるとかいろいろ書いてあるんで

すけど、これは区が指導するわけでしょう、今後のことについては。

(まちづくり推進課長)

はい、今後事業を進めるに当たりましては、計画決定後、例えば開発行為等さまざまな手続きを進めていく中で区としても対応していく予定でございます。

(委員)

これから、地元の方は、いろいろと出来てくると、説明から変わっているようなことが出てこないかということの心配がありますので、それは事業者にお任せして話し合いをしてくれというんじゃなくて、行政がきちっと三者のコントロールをするということ、地元の町会連合に伝えますけど、それでいいんでしょ。

(まちづくり推進課長)

今おっしゃったとおり、区としても事業者と調整しながら、この事業を進めていくことになると思います。

(委員)

調整はしっかりと頼みますよ。

(まちづくり推進課長)

はい。

(会長)

というご要望があるということで、よろしくお願いします。
ほかにいかがでしょうか。はい、お願いします。

(委員)

ちょっとお聞きしたいんですけど、貫通通路2と1とありますよね。これの幅3m、5m、どういう違いがあるのかなと思って、その辺をお聞きしたいんですけども。

3mと5mの違い、内容ですね。要するに、車両使用とかいろいろありますけれども、そのあたりはどういう形になっているか、少し聞きたいんですけど。

(まちづくり推進課長)

この貫通通路は、2のほうは3mで、基本的には歩行者の通行を中心に考えております。また、貫通通路の1のほう、河川沿いの部分につきましては、通常ですと歩行者の通行用ではございますが、場合によりましては、河川の管理車両等が入るケースもございますので、幅員的には5mを確保しているというような状況でございます。

(会長)

よろしいでしょうか。ありがとうございました。
ほかにどうでしょうか。はい、お願いします。

(委員)

2点お願いいたします。先ほど委員からのご質問とちょっと重複するんですが、確認ということでお願いします。

先ほどお話をしていただきました隅田川沿いの一方通行の道路は非常に狭い道路なん

ですが、商業施設もできるということで、今、工事中のことは答弁されたんですが、工事後の対応がありましたらお願いしたいのと。

もう1点は、道路を挟んで西側ですか、区立子ども発達支援センターさくらんぼ園がここにあります。通所や利用者の方が月に100名規模で利用されているということですので、特にこの施設の運営とか通所に影響のないような工事前後の対策を求めたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

(まちづくり推進課長)

1点目の区道の部分といいますと、相互通行から一方通行に移る区道の部分ですか。

(委員)

隅田川沿いです。

(まちづくり推進課長)

隅田川沿いに、今は一方通行の区道がありますが、今後開発区域の西側につけかえ拡幅の上、相互通行とする形で計画しております。よって、隅田川沿いにあります区道につきましては、将来廃止する予定としております。

それから、さくらんぼ園についてでございますが、今回の計画は、さくらんぼ園の意見を聞いた上での計画と事業者からは聞いております。今後、この開発に伴う工事等におきましても、さくらんぼ園への工事の説明など、丁寧な対応を事業者に申し入れていきたいと思っております。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。はい、お願いします。

(委員)

すみません、ちょっと質問です。話がよく見えないというか、B街区で、先ほどから事業者とかいう名が出ているんですけど、何ができて、例えば業者さんが誰かもう決まっているのかとか、その辺の説明をしていただきたいんですけど。まだ、計画段階なのか。B街区に何ができるんですか。

(まちづくり推進課長)

B街区につきましては、住居系の土地利用を考えており、集合住宅を計画しているところでございます。

事業者としまして、まずこの土地の所有者であるUR都市機構でございます。都市機構の事業パートナーとして、ダイワハウス工業株式会社と株式会社コスモスイニシアが、今後集合住宅を建設していく計画になっております。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにごございますでしょうか。はい、お願いします。

(委員)

先ほどから出ております貫通通路1についての重ねてのご質問なんですけど、先ほど区道を廃止して貫通通路に振りかえるというお話をいただいたんですが、公園のところ

で、貫通通路が終わっている場合、南側の区道との通過の問題はどのような形になるのか。公園のところで交通がとまるのか。あるいは何かの折には、通常は歩道状空地、歩道ということだったのでいいかと思うんですけど、車が入る場合、公園の中は入るんですかね。これ、ちょっとつながりがよくわからないんですよ。

(まちづくり推進課長)

現在の計画では、貫通通路1が公園との境付近から既存の管理用通路に接続するような形になりまして、管理車両だけは、一般道に出ていける計画と聞いております。

(委員)

そうしますと、区道は廃止されるということですけど、区道は管理通路として残るといいますかね。

(まちづくり推進課長)

区道につきましては、廃止の決定は、これからとなりますが、廃止しようとしている区道の機能につきましては、この開発区域の西側の区道につけ加える形で考えております。現在の一方通行を相互通行とし、都道から入ってきた車両は、また都道に出られるようになります。

(会長)

よろしいですか。

(まちづくり推進課長)

少し補足させていただきます。現在、この開発地に接する道路は、西側の区道から南側へ、公園のところから川のほうに向かい、川沿いに、今度は川の下流から上流に向かって一方通行の区道になっております。その先、橋のたもとから左折しまして、30m行ったところで都道に出るようになっております。

一方通行を入ってきた車両がまた都道に出られるような機能を、この開発地の西側区道に付け替え、相互通行とすることで都道から入ってきた車両は、またその道路を使って都道に出られる形となる予定です。

(会長)

念のため確認させていただきますと、今のお話を総合すると、補助93号から見て、この開発地を大きく取り巻くUの字のような車両の道ができる。つまり、そういうことですか。いろんな区道だったり管理用、貫通通路とか言われたりいろんな名前になるけれども、通ろうと思えば車が通れるUの字の道ができるという、そういうことでよろしいでしょうか。

(都市計画課長)

私のほうから補足説明をさせていただきます。

今、会長がおっしゃったような形で、今現在通れるような形になっております。ところが、貫通通路1というところは、スーパー堤防事業で盛り土がされますので、今後は通行できなくなりますので、そこは貫通通路という形で歩行者だけが通れる通路にします。そのため、今までUの字でぐるっと回っていたのが、回れなくなりますので、さくらんぼ園のところで行き止まりになってしまいます。Uの字がLの字となり、止まってしまう。その止まってしまうところも含めてLの字部分は、相互通行にして、Uで回れ

た機能を確保しようということで、西側の拡幅した部分あるいは南側の区画街路とした部分については、相互通行となります。

今、交通量の問題になっているのは、そのLの字の相互通行の南側部分がまだ一方通行で幅員が狭くて残っているということで、地域の方々は、そちらにかなりの車が流入していくのではないかと、商業施設を利用された車が、細い道を何台も車が走るんじゃないかということを懸念されているということで、そこについては、道路管理者として、これから警察とも協議しながらできる安全対策をしていこうということです。車の流れとしては、Uの字でぐるっと回れたものを、Lの字で相互通行になるというようなご理解をいただければと思います。

(会長)

わかりました。それで転回広場がここに書いてあるということですね。L字の先のところに。はい、理解しました。

皆さん、よろしいでしょうか。ありがとうございました。

そのほかございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

もし、ご意見、ご質問がございませんようでしたら、これより、東京都北区都市計画審議会条例第5条第3項に基づき、採決を行いたいと思います。

本議案につきまして、原案のとおり、区長に答申するということに、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

(会長)

皆さん、「賛成」いただきましたので、本議案につきましては、原案のとおり区長に答申することとさせていただきます。

事務局におかれましては、委員の皆様から貴重なご意見をいただきましたので、十分に参考にしていただいて事務を進めていただくようお願いいたします。

それでは、2番目です。第259号議案「東京都市計画地区計画の決定について（西ヶ原地区地区計画）」（北区決定）でございます。

議案の説明をお願いします。

(都市計画課長)

それでは、続きまして第259号議案についてご説明します。座って説明をさせていただきます。

資料の3になります。

表紙を1枚おめくりいただきまして、まず1ページ目、こちらは、都市計画審議会への諮問文の写しでございます。

2ページ目をお開きください。

東京都市計画地区計画の決定についてで、1. 都市計画の種類及び名称は、記載のとおりでございます。

2から5につきましては、後ほどご説明をさせていただきます。

6. これまでの経過と今後の予定でございますが、7月の下旬に、まちづくりルールに

関する説明会・相談会を開催しまして、原案の公告・縦覧、説明会、案の公告・縦覧、説明会を行ってきたところでございます。本日、当審議会でご審議いただきまして、案のとおり答申いただければ、1月下旬に都市計画の決定の告示をする予定でございます。

1ページおめくりいただきまして、3ページ目。

位置図になります。「地区計画区域」を一点鎖線、「地区整備計画区域」を二点鎖線網掛けで示しております。「地区計画区域」の東側の一部が、「地区整備計画区域」の網掛けのない区域になります。この区域は約4.5haありますけれども、密集事業の取り組みを平成28年度、今年度から開始した区域で、まだ日が浅いことから、事業の浸透度等を考慮して、規制をかけずに方針のみを定めることとしております。

4ページをご覧ください。

横の形ですけれども、地区計画の計画書になります。名称、位置、面積はお示しのとおりでございます。

「地区計画の目標」ですが、当地区を含む一帯は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において整備地域に位置づけられており、木造密集市街地の改善が課題となっています。本計画は、防災公園である「西ヶ原みんなの公園」への安全な避難経路や消防活動のための道路など、公共施設の整備や建築物の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい健全な土地利用と建替え誘導を図り、安全で良好な住環境を形成していくことを目標とするものでございます。

次に、下の項目、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございますけれども、「土地利用の方針」につきましては、本地区を「1 住居地区」、「2 181号線沿道地区」、「3 近隣商業地区」、5ページになりますけれども、「4 住居・公共地区」に区分し、それぞれ方針を定めております。

5ページの2項目、「地区施設の整備方針」では、道路ネットワークの形成、公園・広場等を整備することとしております。

5ページ以下「建築物等の整備の方針」、「その他」につきましては、記載のとおりでございます。

次に、地区整備計画について、ご説明をさせていただきます。

5ページ中ほどから下の部分になりますけれども、位置、面積をお示ししております。面積につきましては、先ほどの4.5haの区域を除いた約25.5haが地区整備計画の区域になります。

「地区施設の配置及び規模」の道路・公園につきましては、5ページから6ページにかけて一覧でまとめておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

7ページをお開きください。

「建築物等に関する事項」になります。「建築物等の用途の制限」については、近隣商業地区で、風営法に関するもの、建築基準法のカラオケボックス等について制限するとともに、「181号沿道地区」、「近隣商業地区」において、規定のホテルまたは旅館を制限いたします。

「建築物の敷地面積の最低限度」は、住居・公共地区は1,000㎡、その他の地区は65㎡とし、一部例外規定を設けております。

また、「壁面の位置の制限」は1号から4号壁面線を設定しています。

また、「住居地区」、「181号線沿道地区」では、「建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上としなければならない」として、規定をさせていただきます。

8ページをご覧ください。

その他の「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」等については記載のとおりでございます。

す。後ほどご確認をいただければと存じます。

9ページをご覧ください。

こちらは総括図になります。地区計画の区域をお示ししております。図面中央下側の赤線で囲まれた区域になります。

10ページをご覧ください。

計画図1になります。地区の区分をお示ししております。外語大跡地部分、こちらが「住居・公共地区」ということで縦線の網をかけさせていただいております。以下、凡例のとおりでございます。

11ページ、計画図2をご覧ください。

地区施設の道路、広場と壁面線の位置をお示ししております。

防災生活道路は、外語大跡地の北側と東側に太い薄い点線と補助181号線に接続する太い黒線の1～4号までとなります。

区画街路は、区域西側の広場1の周辺に1～3号、その東側北に向かって4号5号、広場2の南側へ6～10号、181号線に接続する11号、広場2の北側に12、13号となっております。1～13号を定めております。

壁面線の位置につきましては、1号壁面線、道路境界線から7mとしているところが、外語大跡地北側のマンションの敷地になりますけれども、北から東側にかけての部分になります。

また、2号壁面線、道路境界線から3.5mとしているところが、マンションの西側、西ヶ原南保育園の北側になります。

3号壁面線、道路境界線から1.5mの部分は、外語大跡地の西側、マンション及び老人ホーム飛鳥晴山苑の部分となっております。

また、4号壁面線、こちらは地区施設及び道路の中心から3mとしておりますけれども、点線で地区内をあらわしているところとなっております。

12ページをご覧ください。

都市計画の案の理由書になります。

本地区は、防災性の向上を図るとともに、都市基盤の整った区域については、良好な環境を維持することとしております。良好な都市環境の維持向上及び建築物等の建替えを適切に誘導することにより、木造住宅密集地域を改善し、安全で快適な住環境の形成を目指すため、約30haの区域について西ヶ原地区地区計画の都市計画決定を行うものです。

13ページをご覧ください。

こちらは、本日机上に配付させていただいております資料をご覧ください。いただければと存じます。

都市計画の縦覧期間中に1通、意見書が提出されております。こちらは、その他の意見として整理をさせていただいております。

意見につきましては、防災生活道路1号線に関するものとして、集合住宅側の歩道について、車が乗り上げて駐車できないよう、高い縁石またはポール、ガードレール等を設置していただきたいというものです。

区の見解といたしましては、「防災生活道路1号線に面する集合住宅側の歩道は、良好な景観や快適な歩行空間を確保するため、地区計画にルールを定めています」、としております。駐車対策等につきましては、「地域の皆さまによるまちづくりの取り組みとして進めていくことも一つ」、ということでご回答をさせていただいております。

資料3の方にお戻りいただきまして、最後の14ページをご覧ください。

本件につきましては、東京都と協議をした結果、特に意見はないとの通知をいただいております。

以上第259号議案につきまして説明させていただきました。よろしくご審議賜ります

ようお願い申し上げます。

(会長)

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(委員)

何点かお願いいたします。

2ページの、これまでの経過と今後の予定の中で、説明会、相談会、7月10日は原案の説明会ということになっておりますが、この10月の説明会というのは、住民の皆さんからさまざまな心配の声や反対のご意見も出たということなんですが、その理解と状況をまず教えていただきたいと思います。

(会長)

はい、どうぞ。

(防災まちづくり事業担当副参事)

ただいま委員からご指摘がございましたように、この16条の原案の説明会のときに、特に6mに道路を拡幅する部分の方から、強い反対の声がございました。

今回の地区計画の中で、6mの道路と位置づける部分につきましては、現在、区のほうで道路用地の買収の交渉に入っておりますので、その中で個別にそういう方々に対するの対応というものをとらせてもらっております。

それから、これまでの経過のところには特に記載はしておりませんが、これ以外に、地元の西ヶ原のまちづくり協議会の中での勉強会ですとか、協議会ニュースでの周知、それから地区のルールについてのアンケートというものをとらせていただいて、皆様の意見を伺ったところでございます。

(会長)

はい、どうぞ。

(委員)

10日の説明会では、20人ほどの参加があったということなんですが、特に防災生活路3号・4号については拡幅ということで、今答弁されたような懸念や心配があると思います。

それで、今回の地区計画で設定された中身が、従来進めてきた密集事業との関係で、新たに設定されたところがあるのかどうか。

それから、沿道の方が大勢いらっしゃると思いますので、特に生活道路3号・4号の方は、セットバックしたことによって、住めなくなる方だとか、ひとり暮らしの方でマンションに改築したために家賃が高くて住めなくなるとか、いろいろ、リフォームができるかどうかの心配があるとかという声も聞いておりますが、その辺のデメリット、これについてどのように把握していますでしょうか。

(会長)

はい、お願いします。

(防災まちづくり事業担当副参事)

まず、密集事業と比べてということでございますけれども、密集事業の中には、6m以上の幅員を確保していきたい道路というものを位置づけております。それに対して、この地区計画におきましては、区画街路ということで、現状4mない道路につきましても、地区施設というところで位置づけております。これにつきましては、東京都の防災都市づくり推進計画の中で、防災道路と位置づけられているものを、この地区計画の中で区画街路というように位置づけました。

これは、なぜ防災都市づくり推進計画にそのようなものを載せたかといいますと、こちらの部分につきましては、2項道路の後退整備費が、その密集事業の中で補助が出るということから、その2項道路につきましても推進計画の中で防災道路と位置づけて、それと整合を図るために、今回の地区計画の中で区画街路というものを設けたところでございます。

それから、沿道の方のデメリットということでございますけれども、こちらにつきましても、確かに敷地が狭くなる等、それから引っ越さなければいけなくなる等につきましては、こちらについても、個別にそれぞれ買収に当たってのコンサルタントとともに、これは強制ではないよ、協力をお願いできませんかということで交渉をしているところでございます。

それ以外に、今回の地区計画でのデメリットと申しますと、例えば敷地の最低限度、今回はほぼ65㎡というのが大半を占めておりますけれども、こちらにつきましても、敷地の細分化を防ぎたいということで、北区のほかの地区計画でも同様の面積でやっておりますけれども、65㎡ということで、例えば大きな敷地を分割するとき、それ以上小さくしないでくださいねと、そのようなお願いをしているところでございます。

それから、あとデメリットと申しますと、例えば建築物の形態・色彩の制限ということで、例えば自分はすごく派手な色を使いたいんだという方についても、やはり街並みをそろえていきたいということから、色彩等の制限を今回設けさせていただいております。

それから、壁面線ということで、例えば隣棟間隔なんですけれども、建築基準法の中では敷地から突出しなければ構わないところを、今回、壁面のツラまでを隣地境界から40センチあけてください。これを行うことによりまして、通風、採光、その他もろもろを確保していきたい、そして良好な住環境をつくっていきたいということで、制限をかけさせていただいております。

(委員)

最後にします。今、このようなまちづくりとか、特に沿道の方の合意を得るというのはなかなか時間のかかる仕事だと思えます。反対意見もいろいろ出ているという現状ですので、ぜひ、合意に至るに当たって、先ほど道路用地の買収だとか、2項道路の建替えの補助だとかということも含めて、代替地の確保とかいろいろな補償の問題は親身にやっていかないと、なかなか進行しないかと思えますので、その辺をお願いして終わります。

(会長)

ありがとうございました。

はい、どうぞ。

(委員)

今回の西ヶ原地区の計画でございますけれども、いわゆる木造の密集地域ということで、先般も糸魚川であのような火災が起こったということで、これはしっかり、糸魚川のほうも本来であれば、こういう防災道路の計画をしていたようだけれども、まちの景観を残

すということが優先されて、残念ながらそういう道路ができないままで、今回のような大変大きな火災が起ってしまったということも聞いております。

今さまざまデメリットの話がいろいろありましたけれども、むしろ、こういう計画を進めるに当たって、住民の方には、大きなあのような火災が糸魚川で起こった。あそこだから起こったということではなくて、多分この北区の西ヶ原においても、条件を整えばあのような悲惨な大火災につながると。これを防止するための今回の計画道路であるということ、しっかり住民の方に、当然さまざまな説明会でもされているとは思いますが、本当に今あのようなことが現実になってしまった、ということも踏まえつつ、しっかり住民の方に説明していくということが大事なのかなというように思っております。

当然、用地買収で道路が広がるところで、買収される方に関してはしっかりとまたご説明して、合意形成ということは必要なことだと思うんですが、大きな将来的な生活をしていくという状況の中で考えれば、どうしてもこのまちづくりの中で、このような道路計画、整備というのは必要なんだということを、しっかり丁寧にもっと説明していただきながら、むしろメリットですね。万が一この計画が将来的になされなかったらどのようなことになるかというデメリット、そして、なされた場合には大きな火災を防げるというようなことも、科学的な根拠というのですか、論拠を交えての説明をしっかりといただけたらいいというように思っております。

特に防災生活道路を今回計画されている3号とか4号とか、やっぱりこの辺は消火活動では本当に必要な道路だと思います。それで類焼をあわせて僕は防げるのかなと、自分は消防団で地域でやらせていただいておりますけれども、特に消防車が、緊急車両が入れないということは本当に致命的なんですね。幾らホースを何栓も延長しても、なかなか届かないというような現場も幾つか立ち会ったことがございまして、そういう意味では、消防車両がしっかり入っていけるということが、本当にまちの安全につながる。将来の子どもたちの安全にもつながっていくんだよということも、しっかりその辺のところも説明していただきながら、みんなで安全なまちづくりをしていきたいと思いますというこの意識の醸成も、しっかり北区としては図っていただく決意もしていただきたいと思いますというようにお願いをしておきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございました。おっしゃるとおりですね。
どうぞ、お願いします。

(委員)

今、防災については、だんだんと都心に住んでいる方はすごく敏感になってきていると思います。特に北区は密集地があります。私は今、十条まちづくりでやっていますけれども、そこで感じたことは、線引きをしました、さあ、ここをやりますよという形で、ここに交渉に入るんですが、たまたまそこに住んでいる方が、どうしても離れたくないというような方もいますけれど、それについては、これのできるこういう要因がこうなって、こうなって、こうなるんだから協力してくれという親切丁寧な説明がないと、その人たちは誰に相談していいかという、政治絡みになっちゃって、事が大きくなって、時間がかかっちゃっているという現実があるわけです。

ですから、これを遂行するについては、本当にその方々に親切、スピードをもって説明するということが大事だと思いますので、よくその点のところは気をつけてやっていただきたい。

(会長)

ありがとうございました。この点も、区の皆様は重々よろしく願いいたします。
ほかにいかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

(委員)

今回の地区計画は、2ページに都市計画手続としての経過が書いてありますが、この地区は、外語大の移転のずっと前から、住民活動等ですごく一生懸命やってこられたところ
です。そして、私も何回か呼ばれて伺ったことがございますが、今回、東京都の防災生活
道路、主要生活道路、こういった形で決めることについての手厚い事業の内容も加わった
というタイミングで、この地区計画を決められますということに、非常に合意をしたいと
思います。ご苦労さまです。

(会長)

ありがとうございました。
ほかにご発言はございますでしょうか。お願いします。

(委員)

すみません、教えていただきたいんですけど、意見書の要旨のところ、北区の見解
という説明の中に、「地区計画のルールを定めています」という記述があるんですが、こ
れは具体的にどういうルールが定まっているか、教えていただきたいんですけど。

(会長)

はい、どうぞ。

(防災まちづくり事業担当副参事)

この防災生活道路1号線につきましては、壁面後退の制限がかかっております。この意
見書を出された方というのは、その壁面後退の部分に自動車が駐車して困るところ
が事の発端でございまして、資料3の8ページをご覧くださいませでしょうか。

この一番上の枠になりますけれども、壁面後退区域における工作物の設置の制限とい
うのがございまして、この中で、「壁面後退部分には工作物をつくらないでください。た
だし、交通標識等の公益上必要なもの、それから歩行者の安全を図るために必要なものは除
外します」ということで、この地区計画の中では一応壁面の制限はございますけれども、
ここにつきましては、地域の皆様でどのようにしたらいいかというものを話し合っ
て、皆さんで考えていきたいと思いますということで、このような回答をさせていただいて
おります。

(委員)

どうもありがとうございます。今おっしゃっていただいたようなことが書いてあると、
住民の皆様にもよく伝わるのかなというように思いました。

(会長)

そういう機会にぜひお伝えいただければと思います。ありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

そうしましたら、本件につきまして、東京都北区都市計画審議会条例第5条3項に基づいて採決を行います。

本議案について、原案のとおり、区長に答申するということに、賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成多数)

(会長)

1名を除いて手を挙げていただきましたので、本案は原案のとおり区長に答申することになります。

事務局におかれましては、いただいた意見を参考に、事務手続を進めていただくようお願いいたします。

それでは、3件目です。260号議案「東京都市計画公園の変更について（浮間三丁目公園）」（北区決定）でございます。説明をよろしく申し上げます。

(都市計画課長)

それでは、第260号議案について説明させていただきます。座って説明をさせていただきます。

資料4をご覧ください。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目になります。こちらも都市計画審議会への諮問文の写しになります。

2ページ目をご覧ください。

東京都市計画公園の変更について。1. 都市計画の種類及び名称、2の位置につきましては、記載のとおりです。3. 4. 5につきましては、別紙でご説明をさせていただきます。

6. これまでの経過と今後の予定ですけれども、11月に案の公告縦覧、説明会を行い、本日、当審議会でご審議いただきまして、案のとおり答申いただければ、1月下旬に都市計画の変更の告示をする予定でございます。

3ページ目をご覧ください。

東京都市計画公園の変更（北区決定）でございます。

種別、街区公園、名称、位置はお示しのとおりで、面積は、約0.14haになります。

都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るために変更するものでございます。

一番下の表をご覧ください。

変更概要でございます。右の欄、変更事項は三つございまして、一つ目は、住所地は同じ浮間三丁目地区内になりますが、位置が変更になります。二つ目、区域の変更、三つ目が、面積が0.02ha増えております。

4ページをご覧ください。

総括図です。公園の位置をお示ししております。図面左上の赤線で囲まれた区域で、黒丸をしておりますけれども、浮間の地区にございます。

5ページをご覧ください。

こちらは住居表示図になります。赤い線で囲まれている区域が浮間三丁目の区域になります。その東側の真ん中部分、黒で囲まれている部分が公園の位置になります。

6ページ、計画図をご覧ください。

こちら、黄色が現在の公園の位置、公園区域で、削除する区域となります。赤が新たな

公園の区域で、追加する区域となります。

続いて、7ページをご覧ください。

都市計画の案の理由書になります。浮間地区は、北区都市計画マスタープランにおいて、大規模住宅団地の建替えなどにあわせ、計画的に公園・緑地やオープンスペースを確保し、避難場所としての機能強化を図ることとしております。

浮間三丁目公園は、昭和40年代に建設されまして、更新時期を迎えるとともに、周辺環境も土地利用転換により新たな集合住宅が建設されるなど、公園へのアクセスについても課題であったことから、公園の利便性、建替え後の都営住宅のオープンスペース一体性など防災の機能の向上を図るため、0.14haの区域について公園区域を拡張し、位置を変更する都市計画変更を行うものでございます。

8ページをご覧ください。

都市計画の案に対する意見書でございますけれども、本議案につきまして、意見書の提出はございませんでした。

9ページをご覧ください。

東京都との協議結果でございます。東京都から、意見は特にないとのお知らせをいただいております。

以上簡単ですが、第260号議案につきましてご説明をさせていただきました。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

(会長)

それでは、ご質問、ご意見ありましたら、どうぞお願いします。

(委員)

ありがとうございました。

では、3点ほどお尋ねをしていきたいと思っております。

まず、これまでの経過と今後の予定ということが、2ページで示されておりますけれども、私、この浮間は地元のことなので、中身も伺いたいと思うんですが、まず、11月2日に説明会がございました。ちょっと参加ができなかったのもので、このときの内容、先ほど意見については特になしというお話もありましたが、説明会ではさまざま質問なり、ご意見等もあったのではないかなというように思いますので、その参加者の方々の人数とか詳細も含めて教えお示しいただきたいと思っております。

2点目ですけれども、このようにスケジュールも、1月下旬に都市計画の変更の告示ということがありますけれども、この変更は、そもそも都営三丁目アパートの建替えに伴っての変更というように承知しております。

この6ページの計画図を見ますと、既存のところは黄色の部分でございますけれども、今度は赤いところに移るということで、ちょうど団地のところにかかるような形になりますけれども、今後の見通しといいますかスケジュール、建替えが先なのか、公園の位置が先なのか。当然、公園が変わってから建替えと。当然この黄色のところは、今度は都営住宅の建築用地に移行になってくるのかなと思っておりますので、そこら辺のところをお示してください。

最後に、7ページの理由のところですが、公園の内容も。やはり浮間という地域は川に挟まれている地域で、特にこの公園の横には小学校もあります。また、新河岸川も、堤防もありますけれども、気候変動によりまして、大型の台風も接近をすることがあるということで、荒川放水路のほうはかなり大きな川ですから、大きな台風がきた場合には、水が新河岸川東側沿いのこの公園まで来るわけですが、その中で避難所として防災性能機能の向上を図るというように示されておりますけれども、こういった公園にしていく

のかなということも、一つの疑問でもあります。あとは財源的な問題で、都市計画公園でありますけれども、これは全部が区が負担をするのか、それとも東京都からも一部、都市計画の変更に伴って財源的な手当てというものはあるのかないのか、その辺のところを教えてくださいいただければと思います。

(会長)

はい、では幾つかお願いします。

(都市計画課長)

それでは、まず11月2日に行われました説明会につきまして、概略ご説明をさせていただきます。

まず、参加された方は2名でございました。事前に町会の方々にご説明させていただいたということもありましたが、2名の参加者でございました。

内容としましては、常日ごろ周辺のマンションから遊びに来る子どもたちがいて、ここについては、ロケットの遊具があるということでロケット公園ということで親しまれているということで、そういったことを継承していただけるようなものにしてほしいということが、一つ。

それと、あとトイレがない公園なものですから、その説明会に参加されていた方が、じゃあ、うちのトイレを使っていいよということで、子どもたちに使わせたりということをしているということで、そのあたり、トイレもあるといいなというようなお話をいただいております。

また、猫に関するご質問をいただきまして、猫に餌をやる方がいるので、猫の衛生上の問題が少し気になっているので、そういったことにも配慮していただきたいというようなお話。

あと、公園の大きさについては、今回0.02ha 増えるわけですが、この大きさが最大限の大きくできる面積なんですかというお話もいただいたところです。

あと、都営住宅地の広場のほうで夏祭りをやっておられるということで、その公園がどうなるのかというような、関連したご質問もいただいたところでございます。

今後のスケジュールでございますけれども、現在、都営住宅の建替え工事第1期が今行われておりまして、第2期の建替え時期についてはまだ未定ということで、この公園につきましては、第2期の建替えと同時期に整備をするということで、その内容についてもこれから検討していくということでございます。

その計画する区域につきましては、この都市計画変更に伴った区域ということで、建替え計画についても、この公園区域を除いた敷地内で計画すると聞いております。

今回、公園整備につきましては、東京都の費用負担で都営住宅の建替えとともに、整備を行う予定となっております。

以上でございます。

(委員)

ありがとうございました。先ほどもご説明がありましたとおり、都営住宅ができた当初のこのロケット公園でありまして、私もこれまで猫の問題とかトイレ設置についても要望させていただきました。説明会は2名だったということでありますけれども、周知の部分も含めて、今後具体についてはこれからだとは思いますが、ぜひ、サイレントマジョリティではないですが、やはり声なき声がたくさんございますので、整備に当たりましては、ぜひ住民の皆様のご要望をしっかりと聞いていただいて、特に課長からのお話にありました夏祭り、サンマを焼いたりですとか、あとはいろんな高齢者スポーツの広場にもなっ

ておりますので、そこと時期との兼ね合いもありますけれども、ぜひいい公園を、防災機能もしっかりしたもので整備していただきたいということを要望させていただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございました。よろしくお願ひします。
ほかはいかがでしょう。はい、お願ひします。

(委員)

公園の利便性や防災性の機能向上を図ると書いてありますけれども、これはまだ具体的には難しい話だと思ひますけれど、大体どのようなことをお考えかなということで、少しお聞きたいんですけれども。簡単にお願ひします。

(都市計画課長)

利便性という意味では、位置を角地にするということで、いろんな双方向からのアクセスが可能になることで、利便性の向上が図られると考えております。
あと、その他のところにつきましては、地域の方とご相談しながらということもござひますので、北区としてもそのような地域の方の声を整備を行う東京都へ伝えてまいりたいと思ひております。

(会長)

はい、ありがとうございました。

(委員)

これ、防災の立場からすると、公園の下には必ず水槽タンクをいれているんですけど、それは入れる予定はないんですか。

(都市計画課長)

具体的な整備内容についても、今後ということになってくると思ひます。ただ、公園を整備する際には、雨水流出抑制ということで、降った雨がほかに出ないように抑制するという要綱もござひますので、そのような中で整備をしていくということになります。

(会長)

ありがとうございました。
ほかはいかがでしょう。お願ひします。

(委員)

今、伺っていますと、都営住宅の建替を順次進めているということなんですが、全体からいうと、これはL字型の広い区域が都営住宅ですよ、区域は。そうしますと、建替に当たって、単に公園の移転だけなのか、全体計画を示した上でこの公園がこの位置だという総合性が少し見えないんですが、もともとこの都営アパートは一団地でやられていないので、多分そういう順次建替という方法をとられているんだと思うんですけど、団地内の通路とかそういったものも、通路なのか道路なのかちょっとわかりませんし、今後どういう処理になるのかも見えていないんです。何か全体計画とこの公園の位置というのが、むしろ同時にお示しいただくのが順序かなと思うんですけど、そのようになていない理由を教えていただきたいと思ひます。

(都市計画課長)

まず、この都営住宅の建替えについては、1期と2期に分けて行うということで、今、1期については浮間小学校の西側の区域、ちょうど都営浮間三丁目アパートと、6ページの図面では書いてあるところになるんですけども、その南側の地域についてが2期工事ということになります。

今、建替えの具体的な計画というのが、まだ東京都のほうで立っていないということで、であるならば、一番この敷地の中でいいところを都市計画公園としていただきたいということで、まず区域をこちらでいただいて、その中で建替えの計画をしていただくということで、協議を行ってきたところでございます。

(委員)

いいところという考え方がですね、角地なのかそういうことなのかかもしれないけど、公園って結構人の目がないと、危険があったりするんですよね。だから、団地の計画と公園の計画って、人の目とか人の通り方とか、いろんなことが重要になるので、もう少し全体計画を示してほしいと東京都に言えないのかどうか、少し伺っておきます。

(都市計画課長)

そういった目で見ますと、人の目をということでは、そういう団地の計画についても配慮させていただくとともに、また、この角地をとったことによって一般区道のほうからの視線としては人の視線というのは確保できるかなということで、あと、見通しのきく公園の整備ということも含めて、今後検討は進めていきたいというように思っております。

(委員)

全体計画が出てこない理由について教えてください。

(都市計画課長)

全体計画が出てこない理由というのは、まだこちらについてのプランが、東京都からは示せないということです。計画の敷地設定をしていく中で公園の区域を先に決めたいというようなやりとりもございまして、また、プランとしては皆様にご提示できるような状況にないというように聞いております。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにどうでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

では、ご意見が出尽くしたようでございますので、これより、東京都北区都市計画審議会条例第5条3項に基づいて採決を行います。本議案につきまして、原案のとおり、区長に答申するというに、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

(会長)

お一人を除いて賛成ということでございますので、本案は原案のとおり区長に答申ということでさせていただきます。

事務局におかれましては、皆様のご意見を参考に、慎重に事務手続をよろしく申し上げます。

7. 閉 会

(会長)

以上をもちまして、3件の諮問事項は全て終了でございますが、何かほかに事務局または委員からの皆様からご発言はございますでしょうか。よろしいですか。

(なし)

(会長)

そうしましたら、進行を事務局にお返しします。

(まちづくり部長)

委員の皆様におかれましては、熱心なご審議をいただきまして、本当にありがとうございます。今年はたくさんの議案について進めていただきました。新年度もどうぞよろしくお願いいたします。

本日は、これもちまして閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。