

第97回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 平成28年7月21日(木)
午後2時～

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 15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 齋 藤 邦 彦 島 田 富一郎

齊 藤 正 美 加 藤 修 一

◇ 欠席委員 3名

委 員 栗 橋 弘 明

委 員 尾 花 秀 雄

委 員 中 島 昭 則

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆さんこんにちは。定刻となりましたので、ただいまから、第97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。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中、そしてお足もとの悪い中、ご出席をいただきまして、まこと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15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. 議 事

(まちづくり部長)

それでは、ここから先の進行につきましては、会長をお願いいたします。
会長、よろしく願いいたします。

(会長)

それでは、これから進行を務めさせていただきます。いつも申し上げておりますけれども、この会議は、非常に区の将来にとって大事な会議となりますので、慎重審議をどうぞよろしく願います。

それでは、まず本日の会議の成立ですけど、先ほど事務局からご報告ありましたとおり、本日は有効に成立しているということでございます。

それから、本日の議事録の作成ですけども、議事録署名人として、私のほかにもうひと方、お願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、本審議会は、原則として公開ということになっておりますので、傍聴をご希望の方がいらっしゃったら入場を許可したいと思いますので、よろしく願います。

《 傍聴者入場 》

(会長)

傍聴の方におかれましては、入室時にお配りした注意事項をお読みいただいて、傍聴いただくようお願いいたします。

それでは、審議に入りますが、次第をご覧くださいますと、最初の4議案、242号議

案「東京都市計画地区計画の決定について（十条駅周辺西地区地区計画）」（北区決定）、それから、第243号議案「東京都市計画用途地域の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」（東京都決定）、第244号議案「東京都市計画高度地区の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」（北区決定）、第245号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」（北区決定）ということで、いずれも十条駅周辺西地区の関係でございますので、説明としては一括して行っていただきまして、その後、個別に採決ということにしたいと思っております。

それでは、事務局から一括のご説明をお願いします。

（都市計画課長）

それでは、242号議案から245号議案まで一括して説明をさせていただきます。座って説明をさせていただきます。

まず、第242号議案からご説明させていただきます。

資料1、まず表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、都市計画審議会への諮問文でございます。

もう1枚おめくりいただきまして、2ページ目でございます。東京都市計画地区計画の決定について、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以降につきましては、別紙でご説明をさせていただきます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちらは、A3判の図面になりますけれども、位置図になります。地区計画の区域を一点鎖線で示させていただいております。

4ページ目をご覧ください。横になりますけれども、地区計画の内容をお示ししております。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けれども、当該地区を含む一帯は、東京都の防災都市づくり推進計画において、「重点整備地域」に位置づけられており、「都市計画マスタープラン」「十条地区まちづくり基本構想」においてその改善が課題であるとしております。

また、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」で、本地区は不燃化特区の指定を受けるとともに、補助73号線が特定整備路線として選定されております。

本計画は、補助73号線の整備に合わせ、「延焼遮断機能の確保」「地域活力の維持向上」、さらには「木密地域の改善」を図り、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条」の形成を目指すものでございます。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。土地利用に関する基本方針につきましては、4ページから5ページにかけて記載をさせていただいておりますけれども、「1 十条銀座周辺地区」から、「6 環7沿道地区」まで、六つの地区に区分をしております。各地区の方針をお示しさせていただいております。

ここで9ページをご覧ください。

9ページ、横長の図面で、計画図1とございますけれども、こちらが、地区の区分図になっております。左下部分、凡例にありますように、十条銀座周辺地区から環7沿道地区まで、ハッチあるいは斜線において図のような地区を区分しております。

すみません。5ページにお戻りください。

5ページ、表の2段目になりますけれども、地区施設の整備の方針でございます。地区幹線道路、主要生活道路、区画道路、公園を地区施設として位置づけます。

3段目、建築物等の整備の方針です。建築物等の用途の制限、最低敷地面積、壁面の位置の制限を定めるとともに、建築物の形態、色彩、意匠、垣または柵の構造についての制限を定めるものです。

4段目、その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針につきましては、記載の

とおりでございます。

次に、地区整備計画について、その下の段になります。こちらは、地区施設の配置及び規模につきまして、5～6ページにかけて記載をさせていただいております。

恐れ入ります。ここで、10ページの図面をご覧ください。

こちらは計画図2ということで、地区施設と壁面線の位置についてお示しをしている図面でございます。左下の凡例にありますように、地区幹線道路から公園について、凡例で示させていただいて位置をお示ししております。また、区画道路1号線、こちらは環7に接する道路になりますけれども、こちらに1号壁面線を設けております。

恐れ入ります。6ページにお戻りください。

表の左から2行目、縦で「建築物等に関する事項」と表示がございます。地区区分の名称と面積、その区分に応じて適用される事項を「列」で対応するように記載をしております。6ページの下の方になりますけれども、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、環7沿道地区では80㎡、それ以外の地区については65㎡とし、7ページにかけて適用除外の規定を設けさせていただいております。

7ページをご覧ください。

7ページの表の2段目からになります。「壁面の位置の制限」でございます。1号壁面線として、道路中心から3mとしております。先ほどご覧いただきました10ページの計画図2で説明をさせていただきました区画道路1号の位置に、壁面線の中心線から3mを定めさせていただいております。

また、住居地区につきましては、建築物の外壁またはこれらにかわる柱の面から隣接境界までの距離を0.4m以上としております。

以下、建築物の形態、色彩、意匠、垣または柵の構造、土地の利用に関する事項をお示しさせていただいております。記載のとおりでございます。

それでは、8ページをご覧ください。8ページは総括図になります。地区計画を決定する区域をお示ししております。赤枠で囲われた区域が今回の地区計画の決定箇所になります。

9ページ、10ページにつきましては、先ほどご覧いただきましたので、11ページまでお進みください。

11ページは、参考図として、方針付図になります。地区幹線道路、主要生活道路の計画及び地区計画区域に隣接する区域との関連についてお示しをさせていただいております。計画している地区幹線道路を白丸で、主要生活道路を黒丸で表示をしております。

12ページをお願いいたします。

都市計画の案の理由書です。前段には、「北区都市計画マスタープラン」で「にぎわいの拠点」として位置づけられていること、中ほど、「東京都防災都市づくり推進計画」での位置づけをお示しさせていただいて、「延焼遮断機能の確保」「地域活力の維持向上」「木密地域の改善」を図るため、面積約24.5haの区域に地区計画を定めるものでございます。

13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」ということで、事前に送付できなかったものでございますけれども、本日、机上に配付させていただいております資料となります。北区決定の3議案に関連がありますので、最後に一括してご説明をさせていただきます。

それでは、14ページをご覧ください。本議案につきましては、原案についてのご意見をいただいております。「都市計画の原案に対する意見書の要旨」について、ここで参考までにご説明をさせていただきます。

以下、意見の要旨及び北区の見解を表形式でお示ししておりますけれども、いただい

たご意見につきましては、「賛成意見」「反対意見」「その他の意見」の三つに分類しております。

分類方法ですけれども、まず、今回の意見公募の対象以外の意見につきましては、その他の意見として取りまとめさせていただいております。また、公募対象の意見につきましては、賛成以外の意見を反対意見として取りまとめておりますので、反対意見の中には、単なる意見、あるいは要望といったものが含まれております。

原案に対して提出された意見書は、11通、10名の方からいただきました。賛成意見に関するものが1通、反対意見に関するものが7通、その他の意見に関するものが3通になります。

ここで、主なものをご紹介します。

まず、賛成意見についてです。1「敷地面積の最低限度を下回る敷地を本基準適用外とすることについては、原案のまま地区計画に反映願う。」とのご意見です。

区といたしましては、「公共施設整備により分割された土地や代替地として譲渡された土地については、適用外とする考えとしております。」ということでございます。

次に、反対意見についてです。15ページをご覧ください。

1「富士見銀座商店街通りに面する建物を対象に、1階部分に店舗、事務所等を含まない建築物を制限することについて異議あり。」とのご意見です。

区といたしましては、「北区都市計画マスタープランにおけるにぎわいの拠点であること、道路区域内に位置する店舗等の移転先にもなる商業・業務系施設を誘導する必要がある。」と考えております。

その下、2「補助73号線の整備にあわせた延焼遮断機能の確保について反対する。」というご意見です。また、16ページのところになります。3のところ、「区画街路1号沿道の住民から意見を問うべき。」4として「原案の用途制限に加え、パチンコ・スロット店なども制限してほしい。」とのご意見をいただいております。

それぞれのご意見に対する区の見解は、まず15ページにお戻りいただきまして、2のご意見ですけれども、「特定整備路線補助73号線は、平成27年2月に東京都が国の都市計画事業の認可を取得し、整備に取り組んでおります。その事業にあわせた本地区計画は、適正なものであると考えております。」また、16ページをご覧ください。「区画道路1号線については、上十条三・四丁目防災街区整備地区計画作成の際に、沿道権利者と意見交換を行い、このたびの制限がかかる部分においても同様の制限項目を設けることを説明しております。」というような見解でございます。

16ページ下段のほうが、その他の意見になりますが、今回の意見公募の対象外となりますので、後ほどご覧いただければと存じます。

以上が都市計画法第16条に基づく意見書と区の見解になります。

24ページまでお進みください。最後のページになります。

こちらは本件につきまして、東京都と協議をした結果でございます。東京都からの意見は、特にないとのことでございます。

最後に、恐れ入ります、2ページまでお戻りください。

2ページの下の方になります。「6 これまでの経過と今後の予定」でございます。

第244号議案、245号議案とも同様ですけれども、本審議会の答申をいただきました後、本年10月上旬を目途に、都市計画決定及び告示をする予定でございます。

第242号議案につきましては以上でございます。

続きまして、第243号議案についてご説明申し上げます。

資料2をご覧ください。

資料2、表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、こちらは都市計画審議会への諮問文でございます。

2ページ目、こちらは東京都市計画用途地域の変更について、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以降につきましては、別紙でご説明をさせていただきます。

3ページ目をご覧ください。

こちらが位置図になります。「用途地域変更区域」を斜線で、地区計画の区域を一点鎖線でお示しさせていただいております。

続きまして、4ページをご覧ください。

こちらは、東京都知事からの照会文になります。本議案につきましては、東京都決定になります。区として、意見の回答期限は8月3日までということになってございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページ横になります。ご覧ください。

こちらは、「東京都市計画用途地域の変更」につきまして、北区全域についてまとめているものでございます。

もう1枚おめくりいただきまして、6ページが新旧対照表となっております。

もう1枚おめくりいただきまして、7ページは、変更の概要となります。変更箇所、変更前、変更後、面積、備考欄に変更内容をお示ししております。

続きまして8ページをご覧ください。

こちらは、総括図で位置をお示ししております。十条駅西側に斜線で変更箇所を示させていただいております。

9ページをご覧ください。

こちらは計画図になります。今回用途地域の変更の対象区域は、番号の①～⑧になります。用途地域につきましては、①の区域、図面では、環7南側、計画道路の中心線から東側の区域で、計画線から30mまでの、現況第一種住居地域の区域について、近隣商業地域へ変更いたします。

その南側、④～⑦の区域については、現況第一種住居地域、近隣商業地域から商業地域に変更をいたします。

建ぺい率につきましては、第一種住居地域から近隣商業地域、商業地域になる①、⑤、⑥の区域については60%から80%、また、容積率については、①～⑧の全ての区域について変更となり、300%～500%に変更をいたします。

図面の左側の一覧表、番号①～⑧の縦列で東京都決定、用途地域、建ぺい率、容積率の表の部分が、この図面での対象の変更ということになります。

続きまして、10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。十条駅西地区地区計画に関連し、土地利用上の観点から、面積約5.1haの区域について、用途地域を変更するものでございます。

次に、11ページをご覧ください。こちらは、本日机上に配付をさせていただきました第243号議案の資料をご覧ください。縦覧期間中に、2通、2名の方から意見書の提出があったということで報告をいただいております。

最後に、2ページにお戻りください。2ページの下の方になります。「5 これまでの経過と今後の予定」でございます。こちらは、本日の都市計画審議会の答申後、9月に東京都の都市計画審議会に諮られ、本年10月上旬を目途に都市計画変更及び告示がされる予定でございます。

第243号議案につきましては以上でございます。

続きまして、第244号議案、資料3をご覧ください。

資料3、表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、都市計画審議会への諮問文でございます。

2ページ目、東京都市計画高度地区の変更について、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以降につきましては、別紙でご説明させていただきます。

3ページ目、位置図になります。「高度地区変更区域」について斜線でお示しをさせていただきます。

次の4ページから5ページにかけましては、「東京都市計画高度地区の変更」の北区全域についてまとめております。

6ページまでお進みください。

6ページの横右側になりますけれども、「変更概要」をお示ししております。変更箇所、変更前、変更後、面積等につきましては記載のとおりでございます。

7ページ、総括図をご覧ください。総括図につきましても、変更箇所を斜線で示させていただきます。

8ページの計画書になります。この高度地区につきましては、番号の①～⑧及びア～オの区域が対象となります。図面の左の一覧表、こちらは番号に対応した縦列中ほどに、北区決定、最高限度高度地区、最低限度高度地区の表が、今回の該当する部分になります。

最高限度高度地区につきましては、①の区域は、第2種高度地区から高さ制限なしへ、②の区域は、第2種高度地区から第3種高度地区に変更するものでございます。以下記載のとおりでございます。

最低限度高度地区につきましては、全ての区域について7mとするものでございます。

続きまして、9ページをご覧ください。

都市計画案の理由書になります。十条駅周辺西地区地区計画に関連し、土地利用上の観点から、面積約7.4haの区域について、高度地区を変更するものでございます。

10ページにつきましては、後ほど、一括してご説明をさせていただきます。

11ページにつきましては、東京都と協議をした結果、東京都からの意見は特にないとのこと、回答をいただいております。

第244号議案につきましては以上でございます。

続きまして、資料4、第245号議案をご覧ください。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目になります。こちらは、同様に都市計画審議会への諮問文でございます。

2ページ目になります。東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、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以降、別紙でご説明をさせていただきます。

3ページが位置図になります。こちらは「防火地域及び準防火地域変更区域」を斜線でお示しさせていただきます。

4ページ横になりますけれども、「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」の北区全域についてまとめております。右側に「変更概要」をお示ししております。変更前が準防火地域、変更後が防火地域、面積約5.3haでございます。

5ページをご覧ください。こちらは同様に総括図で、変更箇所をお示しさせていただきます。

6ページの計画図をご覧ください。この防火地域及び準防火地域につきましては、番号の①～⑧及びイの区域について、対象となっております。図面左の一覧表、番号①～⑧及びイに対応した縦列につきましては、右から2列目の北区決定、防火地域の表が該当する部分になります。

7ページへお進みください。都市計画案の理由書です。十条駅周辺西地区地区計画に関連し、土地利用上の観点から、面積約5.3haの区域に、防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

8ページ目、こちらは「都市計画の案に対する意見書の要旨」になります。

ここで、本日机上に配付させていただきます資料をもとに、意見書の要旨につ

いてご説明をさせていただきます。

それでは、資料をご覧ください。

提出された意見書は、17通、687名、うち連署によるものが680名及び1団体です。「賛成意見」「反対意見」「その他の意見」の三つの分類につきましては、先ほどの原案でご説明させていただいたとおりです。

それでは、内容についてご説明をさせていただきます。

まず、賛成意見に関するものについてです。

1件いただいております。1、「1階部分に店舗事務所診療所等を含まない建築物を制限することについては、商店街としても受け入れるべきと考える。ただし、建築条例化を行わないよう要望する」

区の見解は、「商店街が存在する地区は、にぎわいの拠点の一翼を担う街区であり、商業・業務系施設を誘導する必要があると考えています。また、建築条例化は考えておりませんが、地区計画の届け出に応じ適切に指導してまいります。」

次、2/12ページをご覧ください。

反対意見に関するものについてです。15件いただいております。件数につきましては、1（地区計画を含み都市計画案全般）について（1）～（4）までございますけれども、これを4件という形でカウントさせていただいております。

まず、（1）ですけれども、「地区計画に対し、道路計画にあわせた都市計画のため、また、原案時に提出した意見書への回答、説明が全くないため、個人の意見を聞き入れることがないとの理由から白紙撤回を求める」というご意見です。（2）につきましては、「住民と協働して都市計画の作成を求める」というもの。3/12ページにお進みいただきまして、（3）です。「業者優先の都市計画をやめ、暮らしている住民のための都市計画にすべき」（4）として、「住民が今のまま暮らしていける社会・地域、保守的なまちづくり地区計画とすべき」とのご意見いただいております。

2/12ページにお戻りいただきまして、区の見解でございます。「補助第73号線の整備事業にあわせた本地区区計画案は適切なものであると考えています。このたびの地区計画案については、これまで十条地区まちづくり全体協議会の駅西ブロック部会等でいただいたご意見等を参考に検討作成しています。」というものでございます。

次に、3/12の下のほうになります。

2（地区計画案）についてのご意見です。「73号線建設を廃止し埼京線地下化を計画し、防災を重視した地区計画案に変更する。」として、①～⑦までの事項をご提言いただいております。

区の見解としましては、「補助第73号線の整備事業にあわせた本地区区計画案は適切なものであると考えています。地区計画の地区整備計画で定める事項は、都市計画法で定められております。」ということです。

4/12ページへお進みください。

3（地区計画等の合意形成について）のご意見をいただいております。

（1）「アンケートの結果を自由な解釈でつくった計画であり、住民の提案や疑問を一切無視した計画であり、住民との協働でアンケート、都市計画案を作成することを求める。」（2）として、「地区計画の基礎となるアンケート内容の決定、結果の反映という最重要項目は住民と作成すべき。」とのご意見です。

区の見解ですけれども、「このたびの地区計画案については、これまで十条地区まちづくり全体協議会の駅西ブロック部会等でいただいたご意見等を参考に検討しております。」「アンケートは、防災まちづくりの方向性を検討するために実施したもので、内容については他地区で実施したアンケートや当該地区の特性を考慮して決定しております。」という見解でございます。

5/12ページへお進みください。

5（建築物等の用途の制限）についてです。「パチンコ店も制限するべきだ。」とのご意見です。

区の見解ですけれども、「建築物等の用途の制限の検討は、北区都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づいて検討しており、また、建物の用途種別調査や権利者のご意見を参考に制限の必要性を判断しています。」というものでございます。

6/12ページへお進みください。

8（高度地区）について、「斜線制限は廃止し、道路側・隣地側・北側それぞれの壁面後退による町並み整備を行うべき。」とのご意見です。

区の見解でございます。「高度地区指定における斜線制限は、市街地環境の維持を目的として、主に北側隣地の日照保護や通風の確保などを考慮して指定しています。地域の状況を踏まえた良好な居住環境を確保するため、地区計画における壁面後退等とあわせて、規制誘導することが重要であると考えております。」

7/12ページをご覧ください。

11（容積率、高度地区及び日影規制）についてです。「73号線の両側、特に東側でより高容積、高層の建物を並べ、朝日を遮るのは「健康な生活（くらし）の保障」に違反する。第四次優先整備路線に該当しない補助73号線を避難路として延焼遮断機能の確保と称して、高度利用を誘導するのはこじつけだ。」とのご意見です。

区の見解です。「区は、地域の良好な環境の保全やその地区の個性を生かした活性化などを勘案し、適切な高さへの規制・誘導を行っています。今後、計画道路沿道において建替えが進むことから、整備にあわせ、地区計画や関連する都市計画の変更が必要と考えております。」

8/12ページをご覧ください。

8/12ページ中段からは、「その他の意見」になります。後ほど、ご覧いただければと存じます。

以上が都市計画の案に対する意見書の要旨と区の見解になります。

それでは、資料4にお戻りいただけますでしょうか。資料の4、9ページになります。最後のページになります。

こちらは、東京都と協議をした結果でございます。東京都からは、意見は特にないとのことでございます。

以上、245号議案につきましてご説明をさせていただきました。

大変長くなりましたけれども、第242号議案から245号議案までの4議案について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）

ありがとうございました。それでは、ただいまご説明いただいた4つの議案について、質疑についても一括して行いたいと思いますが、採決は先ほど申しましたように、それぞれ個別に行いたいと思います。

それでは、この4つの議案につきまして、ご質問、ご意見がある方は、挙手の上、ご発言をよろしくお願いいたします。

（委員）

それでは、口火を切らせていただきます。

（会長）

着席のままどうぞ。

(委員)

まず、意見を述べる前に、何点か質問をいたしますので、よろしくお願いいたします。

まず1点目は、経過でも書いてあった6月6日の説明会、1日2回やったということなんですが、その参加状況、それから出されたご意見などの概要を簡単に説明していただければと思います。

あわせて、この地区の対象世帯数に対する参加者はどうだったんですか。

(十条まちづくり担当課長)

6月6日、午後、それから夜間に分けて、都市計画案の説明会をさせていただいております。

午後の説明会につきましては、参加の状況ですが、47名ご参加いただきました。出された意見といたしましては、形態または色彩、その他の意匠の制限における建築物等に工作物(看板等)が含まれるのかといった具体的な質問、また、工作物(看板)がこの日影規制の対象とすべきというご要望。また、最低限敷地につきまして、借地権割合によって分割された土地が、この敷地面積の制限を受けるのか、また基準を下回ると再建不可になるのか、といったご心配。

この地区計画は、都市計画決定までの説明及び合意形成について不十分だといったご指摘をいただきました。

夜の部につきましては、28名ご参加いただきました。いただいたご意見の中では、地区計画における、補助73号線の位置づけがどうなっているのか。都市計画審議会に出される意見書の扱いはどうなるか。また、地区内における風営法の建築物用途の制限、これが適用される具体的な建築物の実態等を確認するご意見。また、東京都への意見書の提出の対象。項目が複雑になっておりますので、北区が決定するものと東京都が決定するもの、それを確認するといったご意見をいただきました。

本地区の対象世帯数、おおむね約1,800世帯を私どもが把握をしているところでございます。

以上です。

(会長)

よろしいですか。はい、どうぞ。

(委員)

参加の割合というのは、どういうふうに見ていますでしょうか、さまざまな説明会から見て。

私は1回目へ参加したんですが、会場が満杯だったという記憶をしているんですけども、割合的にはどういうことでしょうか。

(十条まちづくり担当課長)

1回目と申しましたら、おそらく、地区計画の原案を平成28年4月11日、12日、二日に分けて開催をさせていただいてご説明をいたしました。その際、11日につきましては60名、2日目の12日につきましては38名という割合でございますので、1回目と申しますか、原案のときの説明状況からしますと、そう大きく変わっていないということ、ほかの関係の状況からしましても、ある程度の方がご参加いただいているというふうに認識しております。

(委員)

私も、非常に住んでいる皆さんは関心が高いなというのを、ここにいて感じました。

次の質問、よろしいでしょうか。次に、先ほどの説明資料の1の主要生活道路、区画道路、それから地区幹線道路についてになるんですが、資料1の10ページです。

ここに、まず北のほうから言いますと、主要生活道路2-1、2-2、2-3というところで、これは十条四間通り商店会に重なる生活道路だと思うんですけども、この道路が補助73号線によって分断されているように書いてあります。それから、その下のほうの一番下に区画道路、これにつきましても、ちょうど十条銀座西通りですか、ここが73号線によって分断されております。さらに、その真ん中辺の地区幹線道路2号、フジサンロードというところなんです。これが二重線で途中まで書いてあるんですが、予定ではこれが、補助73号線とクロスしてつくられるというふうに、この11ページには書いてありますけれども、この三つの道路が補助73号線によって、南北の二つに分断されるというようなことについて、影響について簡単にそれぞれ、立ち退きの問題だとか、あるいは交通の問題だとか、そういった影響について教えていただきたいと思います。

(十条まちづくり担当課長)

この資料1でご紹介いただきました10ページに、計画図2といたしまして、それぞれの地区施設が記載されております。今、ご紹介いただきました主要生活道路2-1と2-2につきましてもは四間道路になります。その下、南側につきましてもは、地区幹線道路の1号、2号ということから、フジサンロードと言われる道路で、最後の区画道路2-1と区画道路3号につきましてもは、その間に区画道路2-2という道路があり、これは篠原演芸場等へ続く道路になっております。こちらにつきましてもは、今おっしゃっていただきました補助73号線で、それぞれまた十条銀座の通りを含めて分割したそれぞれ地区施設の名称で表示させていただいて、これは既存の道路をそのまま地区施設として地区計画上位置づけるというもので、お示したものでございます。

具体的な交通整備等の事業の内容につきましては、見解でもまとめております。この補助73号線につきましては、平成27年2月に事業認可を取得しまして、今、用地取得交渉を鋭意進めているところでございます。今後、用地交渉がうまく整って、具体的に整備工事に入っていくその段階について、道路管理者と警察が協議して、どのような交通処理、安全対策等を講じていくか、というもので、それぞれの道路の取りつけがわかってくるとい状況になります。まだ具体的な進捗状況について、区としても把握していないところでございます。

(会長)

よろしいですか。はい、どうぞ。

(委員)

ちょっと、繰り返しになるんですが、最初の十条四間道路商店会、このところが補助73号線が太くなってしまっていて、真ん中のところがスロープで上がるような感じになるんですね。そうしますと、かなりここは分断されてしまうというふうに、素人目にも見えてしまうんですが、その辺はどうでしょうか。

(十条まちづくり担当課長)

この補助73号線ですが、計画幅員が20mから30mになっておりまして、この北側に環状7号線に取りつく部分につきましてもは、環状7号線をアンダーパスをするという計画になっております。ただ、今回の事業認可取得の計画では、暫定の平面という形で整備

をすると聞いておりますので、ここの部分については、将来的にはアンダーパスとして下がっていく、掘割のように下がっていくことになろうかと思いますが、現状は平面で取りつけるということになります。その側道部分に、今ご紹介いただいた四間道路が取りつく形になりますが、その部分、暫定の平面の状態でどのように交通処理をするのかについてはこれからです。いずれにしても、平面での交差になりますので、スロープのような形での取りつけはない、ということになります。

以上でございます。

(委員)

当面平面交差ということであれば、わかりました。

次の質問なんですけれども、この地区は北区でも有数の商店街の密集地といえますか、幾つもの商店街がありまして、ちょっと簡単に挙げれば、今言った十条四間通り商店会、十条富士見銀座商店街、十条銀座商店街、いちょう通り商店街、この地区外に上十条三丁目ですか、こっちのほうには十条仲通り商店街、それから埼京線を挟んで東のほうには十条中央商店街、通称演芸場通りというところがあるわけなんですね。この地区に、まさにこの四つの商店街がぴったり入っているわけなんですけれども、そこに道路ができるということなんですが、この地区計画案につきましては、商店街の皆さんにどのような特別な周知をやられていて、あるいはどのようなご意見が得られているか、概要を教えてください。

(十条まちづくり担当課長)

今回、地区計画に至る過程といたしましては、この十条地区については十条地区のまちづくり全体協議会という協議会を立ち上げておりまして、五つのブロックに分かれて活動を行っております。

この地区計画の区域が駅西ブロック部会に属しておりまして、そのブロック部会の中で説明をしてご意見をいただくとともに、また個別に商店街さんのほうにもご説明して意見交換をさせていただいております。

当初のところから申し上げますと、平成26年1月に、まず十条銀座商店街さんの役員さんと意見交換をさせていただいております。また、その後、十条富士見銀座商店街さんとの意見交換。また、いちょう通り商店街さんにも意見交換をさせていただいております。個々の商店街さんとも意見交換をさせていただいております。

地区計画ということで、まちづくりのルールについてご説明をさせていただいているんですけれども、なかなか道路の補助73号線によって商店街が区域として分かれてしまうという、いわゆる分断というようなご心配が主に出されておりました。直近ですと、十条富士見銀座商店街さんとか十条銀座商店街さん、十条中央通り商店街さんと十条仲通り商店街さん、それからいちょう通り商店街さんという五つの商店街が、今まとまっている活動しているということで、特に五つの商店街さんという意見交換をさせていただいております。

概略は以上でございます。

(委員)

北区の商店街に限らず、どの商店街も個店がだんだん減ってくるという問題で、商店街を何とか維持していくということで努力をされているというのは聞いております。いちょう通り商店街は空き店舗がないということが特徴というふうに書かれていたけれども、非常に商店街の皆さんは努力をされていると思います。

今、道路のほうのお話があったんですけど、この審議会は、もちろん道路の事業とか開

発の事業の是非を問うものではないというふうに重々承知をしておりますが、当然、住んでいる方にとってみたら一体なものだと思うんですね。

そういうことで、質問させてもらうんですが、十条駅西口の再開発、それから埼京線の高架化という問題があるんですけども、これの商店街への影響というか、これに対するご意見とかは、どういうふうに把握されていますでしょうか。

(会長)

極力、本日の諮問案件にかかわることについて、お答えいただければと思います。

(十条まちづくり担当課長)

今、ご質問いただきました十条駅の西口の再開発につきましては、今回の審議いただくエリアから対象外のエリアになっております。と申しますのは、平成24年10月にこの1.9haの部分につきまして地区計画決定をしておりますので、それ以外の対象の審議となっております。

再開発の具体的な事業の進捗につきましては、今、準備組合から組合の設立を目指して合意形成を図るべく、同意取得を鋭意行っているというふうに聞いております。

今回の地区計画のエリアから、部分的に重なる部分にはなろうかと思えますけれども、連続立体交差化の都市計画の素案につきましては、これはまだ素案という段階でございますので、次は都市計画案という段階に進む予定でございますので、その段階では、本審議会でもご説明をさせていただきたいと考えております。

(委員)

それでは、最後、意見を述べていきたいと思うんですが、今日配付されました意見書の要旨が配られたんですけども、先ほどご説明があったように、賛成意見が1件、しかも住商共存地区の条例化を行わないでほしいと、強制的にやらないでほしいというようなご意見があった以外は、15件ですか、687名の方が、この地区計画に対する白紙撤回などの、それから計画建設廃止だとか、反対のご意見がかなり多いように見受けられます。

私どものほうも、この計画というものが、本当に既存商店街の活性や維持向上につながるかどうか。逆をするのではないかということで、大変心配をしております。

また、木密地域の住宅の耐震化の対策だとか向上、出火防止対策などは、もちろん私たちも反対はしないで、むしろ充実を主張しておりますけれども、十分な対策が盛り込まれているかどうかという点で、疑問に思っております。

それから、先ほどの主要生活道路などが分断されるという計画ですので、その辺の今後の懸念があります。

さらに、やっぱりこういった大きな事業を行う場合、商店街も、十条銀座商店街は昭和初期から形成された90年、1世紀近い歴史を持った商店街、一番新しい商店街のいちよう通りは平成4年ですから二十数年の歴史を持った商店街になりますので、こういった事業を進める上では、慎重の上の慎重を重ねていただけたらというふうに思います。

そういう立場から、いちよう通り商店街の立ち退き問題などもありますし、補助73号線でも不服審査請求がたくさん出ているということを知っております。

という点から、私どもとしては、この地区計画を決めることには反対ということをお願いしたいと思っております。

以上です。

(会長)

はい、わかりました。ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問。どうぞ。

(委員)

ちょっと一つ質問を先にさせていただきたいんですけども、今回の地区計画の目標というところで、「補助73号線の整備に併せ、延焼遮断機能の確保」のところですか。この地域の安全性を高めていくというのが明確にうたわれているんですけども、本日配られたさまざまな意見書の7/12ページの11というところの、いわゆる反対の意見だと思っておりますけども、これは「補助73号線は都の検証により防災等の効果が認められていないのに、避難路として延焼遮断機能確保と称して、高度利用を誘導するのはこじつけだ」というのが書かれています。これは東京都の検証で、実際にそういう形で認められていなかったのかどうかというのを、ちょっと教えていただけますか。

(十条まちづくり担当課長)

こちらの四次というのは、都市計画道路の第四次の優先整備路線検討の評価項目の中で、幾つか項目に分かれてその検証がなされたわけでございますけれども、補助73号線、この地区計画内の区間につきましては、東京都の防災都市づくり推進計画の中の延焼遮断帯に位置づけられていないということがございまして、その部分での効果が認められていないというような表現になっております。

しかしながら、この木密地域不燃化10年プロジェクトで、この区間、特定整備路線補助73号線で、延焼遮断機能を高める必要がある路線で位置づけられて、先ほどご説明をさせていただきましたように、平成27年2月に東京都が国から事業認可を取得いたしまして、2020年、平成32年までに100%完成するという強い意志のもと、事業に取り組んでおりますので、この四次の評価の中の項目と、必要性が一緒くたにされているような、ある意味誤解をしている質問になっております。

(委員)

わかりました。実際のところは、この延焼遮断効果というのは高まるということだと思います。

それで、あとは意見ということで述べさせていただきますけれども、本当に今、首都直下型の地震がいつきてもおかしくないと、昨日の朝も揺れまして、ちょっと驚いたんですけども。実は、先般、テレビを見ていまして、両国橋がなぜできたかという話をテレビでやっておりました。4代将軍家綱の代に江戸の大火があって、それまで江戸幕府としては橋はつくらないと、大川、いわゆる今の隅田川にかかる橋。今両国と言われているところは下総国と言われ、江戸の外だと。そして江戸を結ぶ橋ということで二つの国を結ぶから両国橋というふうに。その前にも起きた大火災でも、1640年代だと思っておりますが、関ヶ原の戦いから四十数年経っていて、いわゆる城塞として江戸を守るというよりも、これからは人々を守っていくということが大事だということで、いわゆる江戸の大火のときに大川を渡れなくて、多くの方が避難をし損なって亡くなった。ということで両国橋をかけた。

そして、当然当時は木造の橋ですから、火よけ地というのをつくったと。橋に火が燃え移らないような形ですね。その火よけ地にお店を出してもいいよと。そのかわり、すぐ取り壊せるものならいいよということで、よしず張りのような多くの店が出店をして、大変両国界わいがにぎわったと。ついでに言うと、橋を渡った両国のほうでは、今も大相撲をやっておりますけれども、あの相撲も簡単な建物の構造と、いつでも壊せる土俵という土で盛ったものをこしらえて、大相撲が発展していったというような話を、そういうのをテレビで見まして、なるほど、まちづくりというのは、やはり人命を大事にするというところ

ろから、さまざまな発展があるんだろうなというふうにしたわけでございます。

今回のこの計画ですけれども、やはり多くの木造密集地域が、当然商店街もあるんですけれども、やはりこの地区計画の目標にあります、基本は安心安全というものがしっかり行政として確保をしていかないと、大きな災害が起こったときに、何も残らないよということが体系にはあるのではないかなというふうに思うんですね。

当然、そこにお住まいの住民の方の合意というのは、十分ご納得がいただけるような説明は必要だと思っておりますけれども、やはり、この首都直下型の地震も踏まえ、また、特に補助73号線に関しましては、今回は十条地区だけの計画という審議ですけれども、翻っていくと赤羽西のほうまでずっとおりていって、平地までおりて補助73号線には、いわゆる赤羽西の一部の拡幅の工事が進んでいますけれども、そこにつながっていく。

先般の防災特別委員会で、荒川下流河川事務所の所長さんが来られて、荒川が決壊したときに、北区は幸いにも半分が京浜東北線の西側が高台なので、これは十分逃げられるという。ただ、道路がさらに必要だと。今、ほかの防災道路も、志茂のほうと補助86号線とか、計画を進めているわけですけれども、そういうような形で高台にまず避難するということも含めて、この補助73号線というのも、そういう意味では、荒川決壊のときにも多くの方々が低地から高地、高いところに逃げられるという避難路にもつながるといいます。これはある意味でこの地域だけではなくて、この低地、志茂とか赤羽にお住まいの方々にも、そういう意味では有効な道路ではないかというふうに私は考えます。

そういう意味では、広い大きな観点を考えると、今回のこの計画で予定されている補助73号線を含めたさまざまな計画に対しましては、人命を守るということに大きくつながる計画だなというふうに思っております。私どももこれはしっかり推進していかなければいけないのじゃないかという意見を述べさせていただきます。

以上です。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。特によろしいでしょうか。

(な し)

(会長)

そうしましたら、これから、東京都北区都市審議会条例第5条第3項に基づいて採決を行いたいと思います。

先ほど申しましたように、採決については個別に行います。

まず、第242号議案「東京都市計画地区計画の決定について（十条駅周辺西地区地区計画）」、これは北区決定の案件です。

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、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

(会長)

大部分の方が挙手をされましたので、本案は、原案のとおり区長に答申するということにいたします。

事務局におかれましては、皆様からいただいたご意見を十分に参考にさせていただいて、今後の手続をよろしくお願いいたします。

続きまして、243号議案「東京都市計画用途地域の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」、こちらは東京都決定の案件でございます。

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いたします。

（ 賛成者挙手 ）

（会長）

こちらでも大部分の方の挙手がありましたので、原案のとおり区長に答申することといたします。

事務局におかれましては、いただいたご意見を参考にして、手続等をよろしくお願いいたします。

続きまして、第244号議案「東京都市計画高度地区の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」、これは北区決定の案件でございます。

本件について、原案のとおり区長に答申するということに賛成の方は挙手をお願いいたします。

（ 賛成者挙手 ）

（会長）

こちらでも大部分の方が賛成でございますので、原案のとおり区長に答申することにいたします。

四つのうちの最後、245号議案「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（十条駅周辺西地区地区計画関連）」（北区決定）の案件です。

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は挙手をお願いいたします。

（ 賛成者挙手 ）

（会長）

こちらでも大部分の方が賛成でございますので、原案のとおり区長に答申することといたします。

こちらにつきましても、先ほどから申しましておりますように、皆様の意見を参考に、手続等を進めていただければと思います。

それでは、諮問案件があと1件ございます。

第246号議案「東京都市計画公園の変更について（滝野川三丁目公園）」（北区決定）について、事務局より説明をお願いいたします。

（都市計画課長）

それでは、続きまして、第246号議案についてご説明を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5をご覧ください。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目でございますが、こちらは都市計画審議会への諮問文になります。

もう1枚おめくりいただきまして、2ページ目でございます。

東京都市計画公園の変更（北区決定）について、1. 都市計画の種類及び名称につき

ましては、記載のとおりでございます。3、4、5につきましては、後ほど別紙でご説明をさせていただきます。

3ページをご覧ください。東京都市計画公園の変更（北区決定）、東京都市計画公園に北第2・2・42号の滝野川三丁目公園を次のように追加するものでございます。

種別、街区公園。名称、位置、面積、備考につきましては、記載のとおりでございます。

理由でございます。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でございます。

その下、新旧対照表につきましては記載のとおりでございます。

4ページ、総括図でございます。こちらは北区全体での位置をお示ししておりまして、図面の下半分に「北第2・2・42号滝野川三丁目公園」と引き出し線の先に赤で囲んである部分になります。こちらが今回の北区全体における都市計画公園の位置になります。

5ページをご覧ください。住居表示図になります。赤線で囲まれた区域が、滝野川三丁目の区域でございます。その中央南側の部分、黒線で囲まれた部分が公園の区域になります。

続いて、6ページをご覧ください。公園計画図でございます。こちらはもう少し拡大した図面になっておりまして、緑で囲まれた区域が、変更計画決定区域となります。

7ページをご覧ください。都市計画の案の理由書です。北区都市計画マスタープランにおいて、国公有地の土地利用転換などにあわせて、公園・緑地の整備を進めることとしております。公園不足地域の解消が図られ、避難有効面積が増加することにより、震災時の安全性の向上が図れることから、約0.51haの区域について、滝野川三丁目公園として都市計画決定するものでございます。

8ページをご覧ください。都市計画の案に対する意見書の要旨ですが、6月22日から2週間、縦覧に供したところ、同期間中に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。本件につきましては、東京都と協議した結果、意見はないとのことでございます。

2ページにお戻りください。2ページの下の部分になります。「6. これまでの経過と今後の予定」でございます。当審議会の答申をいただきまして、8月下旬に都市計画決定・変更告示を予定しております。

第246号議案につきましては以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

（会長）

ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がある方はよろしくお願い致します。

はい、お願いします。

（委員）

今のご説明の3ページ目なんですが、私の理解では、公園が追加するということなんですけど、新旧対照表では、変更があるような表示になっていないように見えるんですけど、旧と新で面積が違うのではないのでしょうか。

（都市計画課長）

これは都市計画変更ということですが、新たな公園の新設ということで、東京都

市計画の全体の公園からすると変更という形になるのですが、実際には新たに追加する公園ということで、旧の部分は、いわゆる面積ゼロということで、新の部分が新設での面積となります。

(委員)

隣接地が公園になったということではないんですね。

(都市計画課長)

そうではないということです。全くの新設の公園になります。

(会長)

ほかはいかがでしょうか。

どうぞ。

(委員)

6ページの9で緑の枠で囲ったところが、赤い建物、これは公営住宅なんですか。現況は、今ここはどうなっているんですか。

(都市計画課長)

ここは財務省の宿舍の建物があったところで、今現在、もう誰も住んでいない建物が建っているような状況になっております。宿舍の建物が今現況で建っているという状況でございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました。

ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

(な し)

(会長)

それでは、ただいまから、北区都市計画審議会条例第5条第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ことに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

(会長)

全員賛成をいただきましたので、原案のとおり区長に答申することといたします。

事務局におかれましては、いただいた意見を十分参考にさせていただいて、手続等をお願いいたします。

諮問事項は以上ですが、報告事項が1件ございます。

「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更について」ということですので、報告のほうをよろしく申し上げます。

(十条まちづくり担当課長)

それでは、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更について」ご報告をさせていただきます。

資料6をご覧ください。

1の趣旨です。上十条二丁目及び十条仲原一丁目の各地内・面積約0.7haの区域について、地区計画の決定に合わせ防災性の向上と適切な土地利用の誘導のため、東京都日影規制条例第4条の規定による図書を変更し、用途地域等の指定と整合する日影規制値への変更を行うものです。

2のこれまでの経緯です。本年4月に地区計画原案等に合わせ、住民説明会を実施いたしました。6月には、地区計画案等に合わせ住民説明会を実施しております。

3の変更の概要です。(1)名称は、お示しのとおりです。

(2)位置及び(3)の面積です。1枚おめくりいただきまして、A3判のカラーの図1、位置図をご覧ください。左下に対象の範囲を引き出しております。黒の斜線の範囲、約0.7haです。さらに、1枚おめくりいただきまして、3枚目、右下の番号4、図2をご覧ください。図の右側がJR十条駅、上が赤羽駅方面です。薄く上下の線が補助73号線です。この道路を含む沿道30m、また商店街を形成する道路沿道20mの一点鎖線の内側が、このたび区域から除外する変更範囲です。

資料6の1ページ目にお戻りください。

(4)の変更の概要です。本地区は、都市計画マスタープランで、にぎわいの拠点として、また、防災都市づくり推進計画では、重点整備地域に位置づけられ、木密地域不燃化10年プロジェクトでは、補助73号線が特定整備路に選定されております。

裏面の2ページをご覧ください。

この補助73号線の整備に合わせた延焼遮断機能の向上や既存商店街を中心とした地域の活力の維持向上、木密地域の改善を図るため、地区計画、用途地域等の変更を予定しております。本対象区域は、東京都の日影条例の別表第三及び第4条に基づく4条図書に日影規制値が定められていますが、さきにお示しした図2の区域から除外する範囲において、用途地域等の変更の結果、同一の用途地域、近隣商業の、また高度地区等の指定にもかかわらず、本区域、補助73号線沿道とその他の区域で、日影規制値が異なることとなります。このため、4条図書を変更し、用途地域等を変更した部分と同一の規制値とする検討案を提出するものでございます。

日影規制値が、隣地境界線からの水平距離で5mを超える範囲は4時間以上、10mを超える範囲が2.5時間以上、この変更後につきましては規制値が廃止、なくなるという予定です。

4、変更案に関する意見です。本日机上配付いたしました先ほどの都市計画案に対する意見書の要旨、こちらをご覧くださいと存じます。反対意見に関するものの7ページ、7/12ページをご覧くださいと存じます。

10で、「最低限高度地区と日影規制値がなくなるが、必要があるのか。」また、11では、『73号線の両側、高容積、高層の建物を並べ、朝日を遮るのは、「健康な生活(暮らし)の保障」に違反する。』とのご意見をいただいております。

区の見解としては、「北区都市計画マスタープランにおけるまちづくり方針に基づき、権利者のご意見を参考とし、変更の必要性を判断しており、地域の良好な環境の保全やその他の地区の個性を生かした活性化などを勘案し、適切な高さへの規制・誘導を行っていく。」としております。

また、都市計画以外のその他の意見といたしまして、12/12ページ、最後のページになりますが、14で、「日影規制値の測定面は4mで設定されているが、高齢者は1階で過ごす時間が多いので、1階の床高に設定すべき」との意見をいただき、区の見解とい

たしましては、「法令に適合しかねるものと考えている」としております。

5、今後の予定です。本日の都市計画審議会後、東京都からの意見照会に対する区の意見回答を行った上で、東京都が10月上旬に公告、遅くとも11月には施行の予定となっております。

報告は以上でございます。

(会長)

はい、ありがとうございました。

報告事項ということでございますけれども、何か、ご質問やご意見がありましたらいただきたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

(な し)

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、報告を承ったということにさせていただきます。

6. 閉 会

(会長)

以上で、本日予定をしておりました議事は全て終わりましたが、何か、委員の皆様から関連のご発言等ございますでしょうか。

(な し)

(会長)

事務局から何かございますか。特によろしいですか。

(な し)

(会長)

それでは、全て終わりましたので、マイクを事務局にお返しします。よろしくお願いいたします。

(まちづくり部長)

ありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、熱心なご審議をいただきまして、ありがとうございます。

本日はこれもちまして閉会といたします。どうもありがとうございました。