

第47回

荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和元年9月24日（火）

場所：防災センター 防災研修室

午後1時57分開会

○都市計画課長 定刻前でございますが、出席を予定されている方、全員おそろいになりました。これより第47回荒川区都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、大変御多忙の中、本審議会に御出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

私は事務局をしております都市計画課の川原でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の会議でございますが、18名の委員の方に御出席いただいておりますので、御報告申し上げます。

あわせて、荒川区役所では、5月1日から10月31日まで、クールビズの期間ということになってございまして、ノーネクタイ、ノー上着で、人によっては上着を着用している者もおりますが、軽装でやらさせていただきますので、御承知おきいただければと思います。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。A4、1枚ぺらでございますが、会議次第、そして青いインデックスのついているほうが資料、赤いインデックスのついているほうが参考資料、あと、4つ目として、資料の2ページ、都市計画審議会幹事名簿、幹事の役職に一部誤りがございましたので、修正版を配らせていただいております。御確認のほどよろしく願いします。

なお、審議の参考とさせていただくために、都市計画図のほうも、念のために用意させていただきます。

資料、過不足等ございますでしょうか。

○17番委員 インデックスのついた資料が両方ないです。

○都市計画課長 ほかの方々は大丈夫ですか。資料及び参考資料のほう、よろしゅうございますか。

続きまして、会議次第の2の委員の変更に入る前に御報告がございます。

まずは、過日、小出本審議会会長から、急用のため、本日の会議に出席できない旨の連絡が事務局にございました。荒川区都市計画審議会条例第5条3項には、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」とあり、これに基づきまして、進行役を会長職務代理の小峰委員に進行をお願いしたいと思います。小峰委員、よろしく願いいたします。

では、この後の進行をよろしく願いします。

○会長職務代理 今、事務局からお話がありましたように、小出会長が急な用で出席できないということでございますので、会長職務代理の小峰でございます。よろしく願いいたします。

初めての委員の方もいらっしゃるんですが、私、昔、土木部長をしておりました。そん

な折から、こういった経緯で、この席にいるということだと思います。今、申し上げましたように、今日は新たな委員の方も御出席いただいております。

事前にお配りしました資料にもございますが、「地区計画」、「市街地再開発事業」、「都市計画道路」といった点で、今日は御審議いただくということでございます。主に説明ということになります。それが終わりましたら、現地を視察するというところでございます。

おおむね2時間ほどを予定していますので、皆様の御協力をよろしくお願いいたします。座らせていただきます。

会議に入ります前に、本日の会議につきまして、傍聴を希望される方がおりますので、審議会条例施行規則及び運営要綱の会議の公開に関する定めによりまして、これを認めることといたします。

それでは、傍聴を希望される方の御入室をお願いいたします。

〔傍聴者入室〕

○会長職務代理 それでは、傍聴される皆さんに申し上げます。傍聴に当たりましては、荒川区都市計画審議会運営要綱等に規定されております遵守事項を厳守されることをお願いしたいと思います。

それでは、会議次第2の委員の変更に進みたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課長 前回の審議会以降で、委員の変更がございましたので、御報告いたします。

議案・資料1ページの荒川区都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

初めに、学識経験者といたしまして、6月25日付で、東京都建築士事務所協会荒川支部長が交代し、新たに渡邊猛支部長が委員に就任されました。

次に、区議会議員といたしまして、5名の新委員が就任されました。菅谷元昭委員、小坂眞三委員、松田智子委員、斉藤邦子委員、山田晴美委員でございます。

次に、区民委員といたしまして、7月5日付で、荒川区町会連合会会長が交代しました。それに伴いまして、新たに佐藤武会長が委員に就任されました。

新委員の任期につきましては、審議会条例第4条第1項に基づきまして、前任者の残任期間となりますので、令和2年5月31日までとなります。

委嘱状につきましては、席上配付をもちまして、委嘱状の伝達にかえさせていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、新委員の皆さんに一言ずつ御挨拶をいただければと思います。

まず初めに、17番委員からお願いいたします。

○17番委員 皆さんこんにちは。今年5月から東京都建築士事務所協会荒川支部の支部長に就任いたしまして、となると、自動的にこちらの委員にもなるということになってお

ります。渡邊猛と申します。皆さん、どうぞよろしくお願ひいたします。

○10番委員 荒川区議会の菅谷と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

○6番委員 荒川区議会自民党の小坂でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○13番委員 荒川区議会議員の松田智子です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○8番委員 区議会議員の斉藤邦子でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○14番委員 同じく荒川区議会議員の山田晴美と申します。よろしくお願ひいたします。

○9番委員 皆さん、こんにちは。今日から荒川区町会連合会長になりました佐藤です。

日暮里町会連合会長も兼ねています。ひとつ、よろしくどうぞお願ひいたします。

○都市計画課長 ありがとうございます。以上をもちまして、会議次第2にございます委員の変更の御報告を終了いたします。

引き続き、会長職務代理よろしくお願ひします。

○会長職務代理 それでは、会議次第3の議事に進みたいと思います。

先ほど、ちょっと申し上げましたけれども、今回御審議いただく案件は、いずれも事前説明ということでございます。進め方につきましては、会議次第①から③の案件につきまして、1件ごとに事務局から説明を行い、その後、質疑していただくという形で進めたいと思います。また、会議終了後には、現地視察を予定しておりますので、あわせてよろしくお願ひいたします

それでは、事務局より①尾久中央地区地区計画（変更）について、説明をお願いします。

○都市計画課長 初めに、中央地区の変更について御説明させていただきます。

失礼ですが、座って説明させていただきます。

資料4ページをお開きいただけますでしょうか。A4横使いの資料でございます。

一番上の行にございますとおり、尾久中央地区地区計画の変更について（事前説明）でございます。

都市計画の種類及び名称につきましては、東京都市計画地区計画、尾久中央地区地区計画、こちらを変更するというものでございます。

計画の内容ですが、都市計画の案につきましては、説明資料のとおりでございますが、以下に細かい記述が8ページにわたってございますが、後ほど、赤いインデックスの参考資料のほうで、内容を説明させていただければと思います。

概略の内容でございますが、（2）尾久中央地区地区計画の区域を東尾久四丁目及び西尾久一丁目の1、2、11、12番、この街区も含むような形に広げ、拡大区域にも地区整備計画を定めるものでございます。

拡大区域の地区整備計画には、建築物の用途の制限、敷地の最低限度、建築物等の高さの最高限度などを定めるものでございます。また、地区整備計画に定められた建築物等の用途の制限及び高さの最高限度の内容等も変更することも、あわせて行う予定でございます。

参考資料の説明の前に、下の3、検討及び策定の経緯、4、今後の予定ですので、簡単に説明させていただきますと、平成29年10月からアンケート調査を3度にわたり行いまして、地区計画の説明会をした後に意向調査をし、本日の地区計画原案の説明という流れでございます。

いずれも、こちら尾久中央地区には、既に防災まちづくり協議会が、町会長さん等を中心に、話し合う機会がございまして、そこで十分に計画内容の検討をして、こちらの都市計画審議会に上げてきている内容のものでございます。

今後の予定につきましては、公告・縦覧を経て、12月の都市計画審議会には、諮問・答申をできればということと考えてございます。

それでは、赤いインデックスのほうの地区計画の資料をご覧ください。

見開き、ちょうど1ページ目のところに、一点鎖線で囲ってある形、こちらが新たに地区計画を定める区域でございまして、おめくりいただきますと、これまでのところと、今後変更するということが、変更前、変更後と左右で見開きになってございます。

これまでは尾久橋通り、都電通り・小台通り、それから尾久本町通りに囲われているような34.5ヘクタールであったところが、先ほども申し上げましたが、東尾久四丁目と西尾久一丁目の一部を加えまして51.8ヘクタールで、南側は北区境のところまで地区計画のエリアを広げるという内容でございます。

実際の制限の内容につきましては、次のページ、A3を折り込んである図面等がございます。これを広げていただけますでしょうか。

地区の分けとしましては、水色で表示している尾久橋通り沿道地区、それから、薄い赤、ピンクといたしますか、表示してあります都電通りと西側の小台通り等の沿道地区、それから、本町通り、あるいは、熊野前等の商店街の沿道地区と、それ以外の複合町会地区と4つの地区に分ける形での用途の利用の仕方を考えてございます。

さらに、都市計画の施設といたしましては、主要生活道路が1号線から5号線まで、それから、区画道路というのを、A号線、B号線、C号線と3路線指定している形でございます。こういった形で、基本的には、広い通りの沿道は、ある程度延焼遮断帯の機能を踏まえた形で、就業と住宅の調和を意識したまち並みとし、黄土色のところの商店街の沿道地区は、商業と地場産業などの調和を目指し、それ以外のところを、住・商・工の共存した市街地形成を目的としているというような基本的な考え方でございます。

具体の制限内容につきましては、右側に記載がございまして、数字の順番どおりで御説明させていただきます。

まず、①建築物等の用途の制限でございます。こちらの地区にふさわしくない建物の用途を制限するというもので、具体的には、性風俗営業関係の建物を建てることを禁止するというものでございます。ただし、現在エリアの中に2店、パチンコ店が既存でございまして、この既存の建て替えについては、建て替えは可能であるという制限にさせていただ

いております。

右に目を移していただきますと、②建築物の敷地面積の最低限度でございます。こちら、例にございますとおり、もし120平米の土地があった場合には、最低限度60平米以上として土地を分割していただくというものでございます。ただし書きにございますように、この地区計画の定めになる前から、この60平米を下回る敷地については、そのままの面積で、建て替えなどを可能とするものでございます。

左下に移らせていただきます。③壁面の位置と工作物の設置の制限でございます。緊急車両が進入可能な壁面間の空間を確保するために、壁面位置と工作物の設置の制限を定めるものでございまして、具体的には、先ほど、5路線あると申し上げた主要生活道路は、道路中心から3メートル以上は距離をとっていただくというようなことでございます。

続いて4番、左下にいきます。④建築物等の高さの最高限度の制限でございます。こちらは、突出した建物だと、まち並みが調和できませんので、高さの制限を、それぞれ尾久橋通り沿道地区が50メートル、都電通り・小台通りは35メートル、商店街は16メートル、複合住宅も16メートルでございます。ただし、米印にございますように、敷地面積がある程度まとまった場合には、今、16メートルと制限しているところも、最高30メートルまでは建てられるという形での制限内容を考えてございます。

続いて、今の④から、右上に目を移していただきまして、⑤建築物等の形態又は意匠の制限ということでございまして、荒川区は御承知のとおり、景観条例がございまして、その荒川区の景観計画に定めてある色彩基準に合致した建物を建てていただくという内容でございます。

その下、⑥垣又はさくの構造の制限ということで、災害時にブロック塀が倒壊して、道路を塞ぐことのないようにということで、道路に面して、垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスとするということでございます。そして、もしコンクリートブロック等を使用する場合でも、60センチ以下にいただくというような内容でございます。

地区計画の内容の御説明は、以上でございます。

○会長職務代理 ありがとうございます。

これまでの説明の中で、御質問等ございましたらお願いいたします。

質問のある委員は、挙手していただきまして、事務局のほうでマイクをお渡しいたします。その後、お話しいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

どうぞ。

○10番委員 尾久中央地区の地区計画で、今まで尾久本町通りから北側だったのが、尾久本町通りの南側、東尾久四丁目も含めての地区計画に変更ということですが、今の説明の中で、今までと違うところは、パチンコ店が2店舗あるということです。パチンコ店の建て替え、既存の建て替えは可能というような御説明だったんですけれども、何回建て替えても可能なんですか。1回に限るとか、そういうことじゃなくて。

○防災特区・水利担当課長 今回、パチンコ店を規制するというので、既存のパチンコ店は認めていくという方向にさせていただいておりますが、原則的に何回でもできるような形はとってございます。

○10番委員 では、何回建て替えても、パチンコ屋は営業できるということですか。

○防災特区・水利担当課長 そういうふうに考えてございます。

○10番委員 現状の制限を越えている建築物は、同一敷地かつ同じ高さまでの建て替えを1回限り認めるというのが、通常の高さ制限の内容なんですけれども、現状で制限を越えている建築物というのはあるのでしょうか。

○防災特区・水利担当課長 拡大地区のほうに、マンションが既に16メートルのエリアのところになるんですが、2棟ほど、1棟が高さが約17.5メートル、もう1棟が17.3メートルほどのマンションがございまして。

○10番委員 そのマンションに関して言うと、同じ高さまでの建て替えを1回限り認めるというような認識でいいのでしょうか。

○防災特区・水利担当課長 そのようなことで考えてございます。

○会長職務代理 10番委員、よろしいですか。

○10番委員 はい。

○会長職務代理 8番委員、どうぞ。

○8番委員 今とかかわってですけれども、こちらの高さ制限のほうは1回限りで、パチンコ店のほうはずっと何回でもというのが、整合性がないというか、それは何かの考え方に基づいてとか、何か決まりがあつてということなんですか。

○防災特区・水利担当課長 決まりというものは特にございまして、高さのほうにつきましては、建て替えれば、当然プラン等々、もしかしたら、そのときの法律の制限内容等も変わっているかもしれませんが、プランが変わってくるだろうというふうに考えてございます。できれば設計上の工夫で16メートルに抑えていただきたいという気持ちはございますので、1回だけは認めますけれども、頑張れる範囲は頑張ってくださいという形で、我々のほうでは、そういう思いを込めて、一度だけという形にしてございます。

一方、パチンコ店のほうにつきましては、やはり既存で営業されていますので、そちらは権利を認めていかなきゃならないだろうということで、未来永劫ずっとやっていくかどうかわかりませんが、何回でも建て替えできるような形にしてございます。

○8番委員 営業権の保障という観点からということですね。

○防災特区・水利担当課長 そういうような考えになります。

○8番委員 もう1個だけ、東尾久四丁目の本町通りから南側というんですか、北側というんですか。

○10番委員 南です。

○8番委員 南側が拡大されたというのは、住民要望もあつたり、それから、全体のまち

づくりの調和との関係とかで拡大されたというふうを考えていいのでしょうか。

○防災特区・水利担当課長 地元のほうから、積極的に声が上がったということはございませんで、これまでもそうなんです、密集エリアにかけてございます地区計画は、どちらかというと、行政主導型で、地元に入っていきまして、まずは、このまちをどうしてこうかというところから投げかけていきまして、徐々にまちのルールということで、こういう制限をしていけばいいのではないかと、徐々に地区計画の形に持っていっています。

今回も、まずは東尾久四丁目と西尾久一丁目の一部地域だけで、そのアンケート等々を進めていって、ようやく都市計画、地区計画の形に近づいたものですから、地域の特性なども考えまして、尾久中央地区と似ているところも大分多いですので、今回については、エリアの拡大という形で、都市計画のほうを提案させていただきたいというふうを考えまして、今回、御提案させていただいています。

○会長職務代理 8番委員、よろしいですか。

○13番委員 東尾久四丁目ということで、ここの区境になっているところだと思うんですけども、例えば、この先が北区になっているんですが、この北区との連携というか、景観の部分とか防災の観点もあるというふうに説明されて、目的とされておりますので、そういった連携というのは、北区境の場合、北区との連携というのはどのようになっているのでしょうか。

○防災特区・水利担当課長 この間の建設環境委員会のほうでも、森本議員から同様の質問をいただいておりますが、やはり、今回のような防災性の向上を目指した地区計画というのは、避難路となる延焼遮断帯というのがあるんですけども、そうしますと、今回につきましては、南側ですと、明治通りまで地区計画を延ばしていくのが理想だろうということは、私のほうでも考えてございます。ですが、最終的に地区計画として決定する場合に、こちらのほうは、今日審議会をお開きいただいておりますが、荒川区で決定することもございますし、今回の場合ですと、北区側のほうにつきましては、区画整理がされておりまして、かなり街区のほうがしっかりしているということで、今回につきましては、北区と事前に調整したということはありません。

今後につきましては、やはり景観等については、なるべく、ある程度統一感を持った指導というのが必要だと考えていますので、それについては、今後北区と調整しながらやっていきたいというふうに考えてございます。

○13番委員 この東尾久地域に関しては、北区が区境ですけども、ほかの荒川区境、台東区や文京区なんかもありますので、今後もそういった地区計画が広がる中では、そういった連携というのは、東京都の中においては、必要なのかなというふうにも考えておりますので、聞かせていただきました。

もう一つ、⑥のブロック塀の件なんですけれども、このブロック塀、震災時等に倒壊して、道路を塞ぐ恐れがあるということが、大きな課題になっていると思います。この荒川

区、ここの地域に関して、このブロック塀の危険性というのは、調査というのは、区のほうでしているのでしょうか。

○防災街づくり推進課長 すみません、ブロック塀の資料を持ち合わせていないんですが、平成20年に、区内全体の調査をしまして、それで4段階に分けて、一番危険なものをDにしたんですけども、この地区も同じように、危険なものは、まだ区全体でDランクが70カ所残っているものですから、恐らくこの地区にも、一定の数の危険なブロックが残っていると思いますので、そういうのも踏まえて、やはりこういう規制はかけていったほうがいいんじゃないかという、まちの声もございまして、このようにさせていただいているものです。

○13番委員 ありがとうございます。

○会長職務代理 ほかの委員の方、お願いします。

○5番委員 今回の地区計画の変更とは直接関係ないかもしれませんが、この前の台風15号で、千葉県のほうが随分大停電が続きました。まだ、現在続いているところもあります。最大の理由は何かという、電柱が倒れて道路を塞いだ理由、それから、停電がずっと継続している理由なんですけれども、荒川区の中においては、電柱・電線の地中化ということで、汐入地区はできている、千住間道はできている、もう一つ、都電通りから出てくるところがありますよね。これは、やっぱり、お金と関係するので、長期的な計画というのが極めて重要だと思うんですけども、この地域というのは、消防車も中に入れないというか、木造住宅地域が多いんですよ。そういう意味で、電柱・電線の地中化計画との今後の計画との関連性について、説明していただけますでしょうか。お願いします。

○道路公園課長 5番委員におかれましては、この審議会におかれましても、以前から無電柱化の重要性を御指摘いただいていたところでございます。

この台風15号で、千葉県内ではたくさんの電柱が倒れ、甚大な被害を及ぼしたところでございます。荒川区におきましても、昔から都市計画道路については、無電柱化を進めてきたところであります。約1万メートルを超えているところですが、そのほかの路線については、無電柱化が進んでいなかった状況であります。

しかしながら、本年度におきまして、無電柱化推進計画を策定させていただき、まずは、効果のある路線から、10路線を指定させていただき、現在、事業を進めているところでございます。

一例を御案内申し上げますと、現在、尾久のほうで宮前公園の整備をしております。ここの第1期及び第2期のところにある宮前公園周辺道路について、既に設計を終わらせ、今年度から地中化すべき工事をさせていただく予定でございます。

そのほかでございますが、この近くになります、荒川二丁目の第二峡田小学校北側道路、ここにつきましても、延長が約240メートルございますが、現在、無電柱化の詳細

設計をさせていただく準備を進めてございます。

そのほか荒川遊園通り、荒川総合スポーツセンター周辺道路、こちらについても無電柱化に関する設計を、現在、準備させていただいているところでございます。このように荒川区におきましても、都市計画道路のみならず、歩道のない狭い路線においても、無電柱化を進めるべく動いてございますので、この場を借りて御報告させていただきます。

○会長職務代理 よろしいですか。

○5番委員 はい。

○会長職務代理 ほかの委員、どうぞ。

○11番委員 先日もレクチャーの時間をいただいて、詳細に御説明いただいたのですが、正式な審議会ということで、改めてお伺いしたいと思います。

非常に住宅街で、居住スペースの多い地域であると思うんですが、狭隘な4メートル未満、あるいは、6メートル未満の狭隘な道路も多数あると思われま。消防活動の困難な区域の有無、あるいは是正措置など、荒川区の中でされているようでしたら、現状について教えていただきたいと思ひます。

○防災特区・水利担当課長 消防活動困難区域につきましては、都市計画といたしましては、6メートル以上の道路から140メートル離れますと、消防活動困難区域という位置づけになってございます。そちらにつきましては、まだ現在の尾久中央地区もそうなんですけれども、6メートルに拡幅されていない部分もございまして、若干ですが、消防活動困難区域というのは、都市計画上は残ってございます。

ですが、消防署の見解といたしましては、消防活動困難区域はないという形になってございます。

○会長職務代理 11番委員、よろしいですか。

○11番委員 はい。

○会長職務代理 ほかの委員の方、御質問ございますか。

どうぞ。

○9番委員 ちょっと話はもとへ戻っちゃうんですけども、先ほどの電線の地中化ですね。10路線ちょっと予定するということですが、この中に日暮里地区は入っているんでしょうか。日暮里地区には、幹線道路として、尾竹橋通りと道灌山通りがありますけど。

○道路公園課長 9番委員おっしゃるように、まず、尾竹橋通りですが、こちらは東京都によって、令和元年度中に、ほぼ終了する予定というふうに聞いてございます。

○9番委員 尾竹橋通りと言っても、どこからどこまでなのか。

○道路公園課長 日暮里地区で言えば、鶯谷方面の交差点のあたりから北側、三河島駅付近まで実施しております。

○9番委員 宮地まで延びるんですか。

○道路公園課長 宮地まで。この区間を含めて、今年度中に完了の見込みというふうに聞

いてございます。

そのほかですが、日暮里駅から西日暮里へ向かうルート日暮里という路線がございます。こちら以前から地中化が完了している路線でございます。

○9番委員 いわゆる放射11号というところかな。

○道路公園課長 放射11号は、都道尾久橋通りでございます。

○9番委員 尾久橋通りね。じゃあ、道灌山通りは入っていない。

○道路公園課長 こちらについても、完了している路線でございます。道灌山通りにつきましては、まだ今後、無電柱化する計画の路線でございます。まだ完了には至ってございません。

○9番委員 予定はわかりませんか。

○道路公園課長 詳しい予定については、東京都の施行でございまして、それについて情報してとは入ってきていない状況でございます。

○9番委員 日暮里のほうも災害に弱い地域なので、なるべく早く地中化をやっていただければ助かると思いますので、ひとつよろしく願いいたします。

○道路公園課長 ありがとうございます。

○9番委員 ありがとうございます。

○会長職務代理 ほかにはいらっしゃいますか。

○17番委員 尾久地区の地区計画について、③の壁面後退をお願いしますというところと、あと、生垣とか、ブロック塀の高さを制限しますというルールにしましょうというところですが、これ、両方とも、建物をつくり終わった後に、どうとでもできてしまうところかと思うんですね。特に、壁面後退したところに木を植えますというのは、許可を要しない、つまり、ブロック塀をつくりますというのも、特に許可を要しない行為だと思いますが、こちらはどのように制限していくんでしょうか。

○防災特区・水利担当課長 地区計画が、現在の尾久中央地区はそうなんです、着手の30日前までには、地区計画に届け出を出していただくこととなります。

○17番委員 着手というのは……。

○防災特区・水利担当課長 工事の着工です。

○17番委員 建物本体の……。

○防災特区・水利担当課長 そうです。通常は皆様、建築確認を出されますので、その際に、地区計画の届け出をしてあるかどうかということが、確認検査機関から問われることもありますので、大体確認の前には届け出をされていますが、地区計画で届け出というものが必要になりますので、その中で、図面上ですが、こういうことを、塀をつくるかつくらないか、つくらないのであれば、塀をつくらないという記載をしていただくこととなります。

地区計画自体では、完了の確認というのはございませんが、やはり我々も地域を回って

いることも多いということがありますし、今、不燃化特区で助成金等を出していますので、助成金の場合は、そういう塀もあれば、こちらの基準を満たしていない部分があれば、助成金のほうはお出しできませんので、そういう指導はしているというような状況でございます。

○会長職務代理 よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長職務代理 それでは、次の案件に進みたいと思います。

事務局から、②西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 事務局でございます。それでは、資料の9ページでございます。

西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業につきまして、事前説明をさせていただきます。

1、都市計画の種類及び名称は、都市計画としては、東京都の決定の分と荒川区の決定両方ございまして、東京都決定の分は、用途地域の変更でございます。荒川区決定の分は、特別用途地区（中高層階住居専用地区）の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、高度利用地区の変更、地区計画の決定、市街地再開発事業の決定、都市計画道路の変更（荒川区画街路第13号線）、都市計画駐車場の決定（西日暮里駅前自転車駐車場）という内容でございます。

こちらの主な計画内容につきましては、以下、2に記載ございますが、こちらも参考資料を見ていただいて、説明させていただければと思います。

流れとして、めくっていただいた10ページのところに、検討の経緯、あるいは、今後の予定等もございまして、そういった内容も概要版のほうに含んでございますので、参考資料の②をご覧くださいませでしょうか。

日暮里駅前地区のまちづくりについて、というタイトルでございます。

計画地の位置ですが、赤で示してございます。北側がJRの貨物船、東側が放射11号線、南側が道灌山通り、西側がJR東北本線に囲まれているエリアの約2.3ヘクタールのところでございます。

こちらJR線等の乗り換えの動線の整備が不十分でございまして、結節機能が不足していること、それから、駅前広場がない状況のまちでございまして、こういったところを土地の大街区化・共同化による高度利用等、あと駅前にふさわしい多様な都市機能の導入やオープンスペースの整備を行い、文化交流拠点にふさわしい地域の個性を活かしたまちづくりを目指すというものでございます。

これまでの主な経過といたしましては、平成18年から西日暮里五丁目でまちづくり協議会が設立されて、事業可能性調査、それから平成26年に、準備組合が設立され、その後、西日暮里エリアとしてのまちづくり構想等の検討も経て、現在に至っているものでござ

ございます。

右のほうに移りまして、今後のスケジュールでございます。

1点、資料の訂正をお願いしたいと思います。3段目のところ、2021年3月のところですが、箱書きの中で「再開発準備組合設立」とあるんですが、この「準備」の2文字を削除願えますでしょうか。「再開発組合の設立」になります。ただし、全てここの表現のところは、右側に括弧で全部予定と入っております、全て予定としてのスケジュールを設定してあるものでございます。

続いて、下の4、施設整備の概要に移らせていただきます。

先ほど申し上げたとおり、面積は2.3ヘクタール、そのうちの敷地面積は1万2,340平米、建築面積、延床面積は記載のとおりでございます。

主な用途としましては、住宅、店舗、事務所、公益施設、業務施設、駐車場を含んだ形で、高さ170メートルの高さのあるものを建築するものでございます。

この整備にあわせまして、どのような公共施設を整備するかというのが、右側の5番ですが、区画街路として13号線、こちらは敷地の回りを取り囲むような形の道路ですが、一部交通広場も含んだ形で、交通広場は敷地の中の南寄り、道灌山通り沿いに設けるような形でございます。

あと、自転車駐車場として、こっちのエリアの絵で言うと、左上のちょっと緑に塗っているところがございますが、こちらのところに、自転車駐車場約1,000台分を地下機械式で設けようというふうに考えてございます。以上が、都市施設です。

それから、地区施設といたしましては、広場、歩行者専用道路を記載のとおり、的確に配置して、動線を確保するというような形でございます。

あと、特徴的なものとしていたしましては、歩行者専用デッキを道灌山通りにまたぐようにしまして、西日暮里駅、こちらはJR山手線、メトロの千代田線等ございますが、そここの結節も目指すという形の整備内容となっております。

恐れ入ります。この資料の裏面をご覧ください。

都市計画（原案）の内容でございます。先ほど、幾つか区決定、都決定で、都市計画の内容を御説明させていただきましたが、まず、（1）第一種市街地再開発事業ということで、市街地再開発事業には、一種、二種とございますが、こちらは民間の再開発ですので一種です。内容につきましては、記載のとおりでございます。

（2）が用途変更の地域でございます、主な変更といたしましては、現在準工業地域のところを、なるだけ商業地域に変えていくというような変更が大きな流れでございまして、①の番号がございまして、ここが1.1ヘクタールで一番広いエリアで、こちらを商業地域60%、400%の建蔽容積のところを80%、600%に変えていくというような形が一番大きな変更のところでございます。

それから、下の（3）高度利用地区の変更の部分も、2.3ヘクタールのところに、記

載のとおり容積の最高限度、最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、それから、壁面の位置の制限を2メートルという形で、記載のとおり制限をAゾーンにかきさせていただくという計画内容でございます。

右側に移らせていただきます。地区計画の決定内容でございます。地区の目標、土地利用の方針、それから、こういった形で公共施設を整備するかというようなことを、こちらに記載させていただいて、その整備イメージが右側の施設の配置の図面でございます。

下の(5) 高度地区／防火・準防火地域の変更ということでございまして、基本的には、現在そもそも準防火地域になっているところを防火地域等に切り替えていくという内容でございます。

右側の(6)は、現在特別用途地区の視点がございまして、こちらを商業地域に変更するというので、ほとんど外していくというような変更内容でございます。一番下、(7)ですが、その他で、先ほども御説明したとおり、都市計画道路と都市計画駐車場も決定させていただくという内容でございます。

雑駁になりますが、説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○会長職務代理 ありがとうございます。

それでは、これまでの説明の中で、御質問等ございましたら。

11番委員。

○11番委員 非常に商業上のポテンシャルも教育上のポテンシャルも高いエリアかなというふうに思っておりますが、西日暮里駅前の開発ということで、現在の西日暮里、各鉄道の利用者数はどのくらいあるのか、あるいは、再開後のこの地区の利用者の増加はどれくらい見込んでいるのかという、商業上の数値上の計算というか、見込みがあったら教えていただきたいということと、あとは、非常に防災上の観点からいきますと、駅前坂道も多かったり、あるいは水害において、駅前の水没等が懸念される地域でもあると思うんですが、非常に坂道が多いということで、災害時要援護者の方がどのように避難していくのかということが非常に懸念されます。

このビルにおいて、地域の住民の方の施設の避難の受け入れの機能と、あるいは、通勤通学等、帰宅困難の方、あるいは滞留者になる方の対策等が検討されることが必要だと思いますが、その点については、区としてどのようにお見込みでしょうか。

○会長職務代理 二、三点ほどあったと思いますけれども、お願いたします。

○再開担当課長 西日暮里駅の1日の乗降客数、ちょっと古いんですが、平成29年度の数字ですと、JRが約20万1,000人、東京メトロのほうが17万人、日舎ライナーのほうが2万9,000人ほどとなっております。こちらが1日の乗降客数という形になってございます。

乗降客につきましては、再開による増加ということは考えてございまして、今、コンサルのほうで、その影響調査というのをやっているところでございまして、周辺の歩行者

の交通量につきましては、サービス水準がございますので、自由歩行を可能とするために、デッキのほうを計画してございます。それを整備することによって、歩行者の通行はさほど混雑はないだろうというふうなことを見込んでございます。

また、各鉄道機関とは、計画内容について協議させていただいてまして、目立った増加というのはないだろうということで、回答のほうはいただいているところでございます。

また、今度は水害の関係でしょうか。確かに、荒川の決壊等々になりますと、事前に情報が来て、ここら辺まで到達するのに、3から4時間ぐらいというふうな話は言われておりますので、西日暮里のこのあたりで、多分最大3メートルぐらいになるかなというふうな推定になっているかと思えます。

計画ではデッキ等も整備しますし、中に、今のところホール等も整備するというのもありまして、一時の避難スペースの開放というのは考えてございます。

また、帰宅困難などの受け入れ等々も、現在のところは検討しているところでございませぬ。

また、震災時等で、周辺に広場とかアトリウム、屋根のかかった部分なども設けたりしていますので、そちらの部分も、一時避難のスペースなどを開放させていただいて、災害に対する備えはしていきたいというふうに考えているところでございます。

○会長職務代理 よろしいですか、11番委員。

ほかの委員の方、御質問等ございますか。どうぞ。

○4番委員 私のほうからちょっと、自転車の駐輪施設が新たに、この図でいきますと、左の一等上のほうに、一体的立体の駐輪場、すばらしいのが多分できるということでございませぬ。1,000台規模ということなんですが、基本的にここを御利用される利用者の方の大半は、尾久地域のほうから、西日暮里の駅を利用するために、現在でも多分来られる方が多いと思うんですが、ちょっとこの図のセンターあたりにあるのが、この上にずっとJR貨物の本線がありまして、そこを渡るちょっと小さい踏切があると思うんです。こちらが今現在は、道路のレベルが低いために、急激な坂を設けて、その区域を渡るような状況になっているものですから、ちょうど通勤時間には、すごく坂を一気に上って越えようとして、すごいスピードで、狭い踏切の防護柵みたいなものもあるんですけども、利用者の方が行かれるんですね。そうすると、向こうから来た人とこっちから来た人が、踏切内で立ち往生して、踏切が急に閉まったり、非常に危険な状態だと思いますので、こちらのほう、新しく開発されるほうは、ある程度道路が周回されるので、この道路のレベルをどのように設定されるのか。

それと今度は渡ったセレス千代田さんですか、こちらの裏側のほうのレベルは既存の道路なので、どのようにこれを解消できるのか、もし今現在何かお考えがあるようでしたらお伺いしたいと思います。

○再開発担当課長 JR貨物の南側につきましては、再開発のエリア内ということもござ

いまして、ほぼフラット化を目指してまいりたいというふうに考えてございます。

一方、北側のほうにつきましては、なかなか既存の建物が、現在の道路レベルに合わせて建築されてしまっているというところもございまして、そこを全てかさ上げするというのは、今の段階ではなかなか難しいというところでございます。区としても、その辺は課題として認識しているところですが、なかなかまい方法が今のところ見つかっていないのが現状でございます。

一応踏切につきましては、一旦おりていただいて、渡っていただくということが原則になっているところは、我々のほうも認識してございますが、なかなか坂道ですので、そのまま勢をつけて上って、そのままおりていくというふうになってしまう気持ちはわからないでもないところがございまして再開発で、北側のほうも何かということは、現状ではなかなか難しいというふうに考えていますが、課題として認識していると御理解いただければと考えてございます。

○会長職務代理 4番委員、よろしいですか。

8番委員、どうぞ。

○8番委員 このエリア内の地権者の数を教えてください。

○再開発担当課長 地権者の数ですが、土地の所有者が33名、借地権の方が46名、合計で79名という形になってございます。

○8番委員 土地と借地で全部で79名というのは、この中にマンション等もあると思いますが、マンションは権利1という数え方でやっているのでしょうか。

○再開発担当課長 分譲マンションにつきましては、8番委員おっしゃるとおり、権利は1という形になってございます。

○8番委員 そうしますと、この分譲マンションでは権利が1ですけど、そこにお住まいになっている方というのは何人いるんですか。

○再開発担当課長 そちらの分譲マンション1棟の中に、63戸の部屋があるという形で、私のほうでは認識してございます。

○8番委員 そういう分譲マンションは1つということですか。もう何棟も……。

○再開発担当課長 分譲マンションは、そちらの1棟だけになっております。

○8番委員 賃貸マンションもあるということですか。

○再開発担当課長 賃貸のほうは、数棟ございます。ちょっと今すぐには数が出て来ないんですが、当然賃貸マンションは何棟か建ってございます。

○8番委員 その賃貸マンションの数棟というのも、権利はそれぞれが1で数えるんですか。

○再開発担当課長 そうです。

○8番委員 では、数棟あって、何人かそこに、全体としては何戸というふうに数字が出るんですよね、賃貸のほうは。それと、除いてほしいという陳情なども議会に出されてい

るんですけども、除いてほしいというエリアと、今回の再開発の中の面積のどの程度の割合なのか、教えてください。

○再開発担当課長 少しお待ちいただけますでしょうか。

○8番委員 今日は事前説明なので、後で教えてください。

○会長職務代理 それでは後で、事務局のほうからよろしく願いいたします。

○再開発担当課長 すみません、では、エリアだけ申し上げますと、この地図ではなかなかわかりにくいんですが、尾久橋通り沿いの街区が32番、33番地というのがございまして、そちらの中の方の一部と、駅前のほう、34番、道灌山通り側のところにある街区が34番の土地になってございます。

○会長職務代理 よろしいですか。

ほかに御質問される委員の方、いらっしゃいますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長職務代理 いらっしゃらないようですので、それでは、8番委員の御質問に対するデータについては、後から出すようにしてください。

それでは、次の案件に進ませていただきます。

事務局から③都市計画道路の変更素案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 ③の御説明をさせていただきます。資料の11ページをお開きください。

都市計画道路の変更素案の事前説明でございます。

都市計画の種類及び名称は、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第92号線・第188号線でございます。こちら第92号線のほうは東京都決定、第188号線のほうは荒川区・台東区決定のものでございます。

計画の内容ですが、後ほど参考資料で御説明させていただきますが、補助線街路第92号線のうち環状4号線から補助第184号線までの区間の廃止と、あと補助188号線の全区間の廃止をしたいということの事前説明でございます。

3番に、検討及び策定の経緯がございます。平成16年3月に、区部における都市計画道路の整備方針の中で、見直し候補区間として、今、申し上げたところの道路区間、ちょうど場所を御説明させていただいていますが、選定されまして、その後、まちづくり等の検討を経て、平成27年12月に、こちらの都市計画道路の見直し方針については、全区間廃止するという形で内容が決まったものでございます。

その後、その時点では、おおむね2年以内をめどに手続を進めるということでしたが、台東区谷中地区のまちづくりの動向がだんだんと固まってきたことから、本年度都市計画変更の手続に入ろうということで、8月30日及び31日に廃止の説明会を開催したという流れでございます。

今後の予定につきましては、12月に都市計画案の公告・縦覧をし、1月ないしは12月ごろかと思っておりますが、審議会を開いて、諮問・答申をいただき、都市計画決定

したいというような形でございます。

具体的な参考資料のほうの説明ですが、赤いインデックスの③都市計画変更素案についてというパンフレットですが、これが、先ほど申し上げた8月の説明会に用いた資料でございまして、東京都、文京区、台東区、荒川区の合作の資料でございます。

お聞きいただきまして、1ページ目には、今、ちょっとお話しさせていただいた16年3月には一度見直し区間として上がって、その後に、方針として、27年12月に廃止の決定をしたということ、それから、手続を行っていくということの記載がございます。

2ページ目のところに、ほかの区も含めて、大体の位置が、候補区間がどこの位置になっているかというのが左側に赤い線で示してございまして、少し台東区、荒川区、文京区にクローズアップしているところが、右側の赤い線のところでございます。

今回、ちょうど図面の真ん中あたりに、補助92号線というのがJR上野駅が右下にあります。そこから、だんだんと左斜め上に上がっていく範囲があるかと思うんですけども、この範囲の92号線を廃止し、それに伴って188号線も廃止するという予定でございます。

ちなみに、178号線というのも廃止区間になっているんですが、こちらは台東区と文京区の中を通っておりますので、荒川区には直接関係ないので、今回の審議会の資料のところには、記載がないような形になってございます。

この絵柄では、まだもう少しわかりづらいという方はおめくりいただきまして、6ページに、都市計画変更素案の概要というのがございまして、上の箱書きに3つございます。まず、92号線は終点位置の変更ということで、これまではJRの上野駅の東側まで計画線があったんですが、それを道灌山通りのところまで終点の位置を変えるというのが、92号線の変更。それから、それに伴って、延長が約2.5キロメートル短くなるということでございます。

その下に、横に書いてございますのが、補助第178号線の全区間都市計画廃止ということで、凡例にございますように、波線が両側にあって、真ん中を黄色に塗っているところが、都市計画道路としての計画線を廃止する範囲ということでございます。

さらに、この絵柄をもう少し荒川区に関連することだけ大きくしているのが、A4、1枚べらで用意させていただきました。横向きのものでございますけれども、補助188号線、こちらを廃止するというので、ちょっと横線を引かせていただいております。現在は、夕やけだんだんの上から、下御隠殿橋のところまでは15メートルの計画幅員、それから下御隠殿橋から日暮里駅前広場におりるまでの京成線のすぐ脇におりていく道路、こちらは6メートルの幅になっているんですが、これを都市計画としては廃止するというものでございます。ただし、現状の道路を廃止するというのでないことだけは、お含み置きいただければと思っております。

そして、この廃止の原因は何かと申しますと、今、図面の中で申し上げますと、一番左

寄りのところに、縦に、92号線とって、20メートルないしは22メートルで、計画幅員があるんですが、どちらも廃止します。これに伴って、都市計画道路というのは、基本的に道路と道路を結ぶ形になっていますので、盲腸のように途中でとまるということはありませんので、この間の188号線の計画線は全部廃止するという形のものでございます

計画原案の内容につきましては、説明は以上でございます。よろしくお願ひいたします。

○会長職務代理 ありがとうございます。

これまでの説明の中で、御質問等ございましたらお願ひいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長職務代理 それでは、御質問がないようですので、この説明は終わらせていただきます。

それでは、次の会議次第4のその他に進みたいと思います。

事務局から報告をお願ひいたします。

○都市計画課長 次回の審議会の予定につきまして御説明いたします。

次回の審議会は、現在のところ12月下旬を予定しておりますが、詳しい日程につきましては、改めて御連絡したいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

なお、あわせまして、そのときの案件につきましても、これから精査していくこととなりますので、日程にあわせて、案件等も決まり次第お知らせしてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

以上でございます。

○会長職務代理 ありがとうございます。

他に何か御質問等ございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長職務代理 ないようですので、本日の審議会は、これをもちまして、閉会とさせていただきます。この後、冒頭申し上げましたが現地視察を予定しておりますので、本建物の玄関のところにお集まりいただければと思います。マイクロバスで皆様を御案内したいと思います。

本日はどうも御苦勞さまでございました。

午後3時7分閉会