

平成二十年七月十一日（金）

# 第二十六回荒川区都市計画審議会議事録

於・サンパール荒川

第七集會室

午後二時三十二分開会

都市計画課長 それでは、定刻となりましたので、ただいまより第二十六回荒川区都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は大変御多忙中の中、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長の山本でございます。よろしくお願いいたします。

なお、区では、夏の省エネキャンペーン実施中のため、職員は軽装、クールビズでございますが、それで執務をさせていただいておりますので、この点、御理解のほどよろしくお願いしたいと思います。

本日の委員さんの出席でございますが、十八名の方が出席されておりまして、この会議が有効に成立しておりますので、御報告を申し上げます。

さて、本日の審議会はお手元の会議次第に基づきまして進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

まず、本日の資料を確認させていただきます。一枚目が会議次第でございます。一枚ものでございます。それが一枚目。二つ目が冊子になっております議題・資料というものがございます。これが二つ目でございます。三つ目が、図面がかいてありますけれども、参考資料というものがございます。その三種類になっておりますので、御確認をよろしく願います。もしない方ございましたら、こちらのほうにお申し出いただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日は新しい委員さんによる最初の審議会でございます。委員の皆様への委嘱状の伝達から

始めさせていただきます。

委嘱状の伝達につきましては、区長より各委員さんお一人お一人にお渡しするのが本来でございますが、時間の都合もございまして、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きますと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

任期につきましては、平成二十年六月一日から平成二十二年五月三十一日までの二カ年となっておりますので、よろしく申し上げます。

なお、お席の配置につきましては、左手のほうからあいいうえお順のお席とさせていただきます。これは毎回慣例でございますが、そのようにさせていただいておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

それでは、ここで委員さんの御紹介をさせていただきます。

お手元の議題・資料の二ページをご覧くださいと思います。

二ページのほうに名簿がございます。この名簿の順で御紹介をさせていただきます。

まず、学識経験者から、今井健子さんでございます。よろしくお願いいたします。続きまして、大根田良夫さんでございます。続きまして、落合庸人さんでございます。続きまして、木村拓郎さんでございます。続きまして、小出治さんでございます。続きまして、三上雅之さんでございます。続きまして、山下登さんでございます。

それでは、続きまして、区議会議員の皆様を御紹介いたします。まず、小坂眞三さんでございます。続

きまして、志村博司さんでございます。続きまして、瀬野喜代さんでございます。続きまして、相馬堅一さんでございます。続きまして、武藤文平さんでございます。

続いて、行政機関の方を御紹介いたします。信太信隆さんでございます。田所伸夫さんでございます。長瀬聡さんでございます。

続きまして、区民代表の方を御紹介いたします。阿久津敬子さんでございます。岡本義雄さんでございます。小沢あや女さんでございます。小澤よし子さんでございます。関根要一さんにつきましてはおくれておりますけれども、後で御出席いただくことになってございます。

ありがとうございます。委員の皆様、今後ともよろしくお願いしたいと思います。それでは、区長よりごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。

区長 大変お暑い中を、お忙しい中をお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。これから二年間お世話に相なりますが、どうぞよろしくお願い申し上げる次第でございます。

一言ごあいさつを申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、本日は大変お忙しい中を御出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、このたびは都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、感謝に耐えない次第でございます。改めて御礼を申し上げます。まことにありがとうございます。

さて、区は平成十九年三月に新たな基本構想を策定いたしました。この基本構想では、区の目指すべき将来像を「幸福実感都市あらかわ」として、物質的な豊かさや経済的効率だけでなく、心の豊かさや人と

のつながりを大切とした区民お一人お一人が真に幸福を実感していただけるまちを目指していききたいと存じます。

申すまでもなく、本都市計画審議会につきましては、区のまちづくりの方向性を決定するとも言える都市計画に関する事項を調査、御審議いただく大切な機関であり、これから区が目指す「幸福実感都市 あらかわ」をハードの面から実現していく上で、その役割はますます重要であると考えております。

だれもが住みやすい安心・安全のまちを築き上げていくためには、今後とも土地利用、あるいは再開発等の課題について、長期的かつ総合的な視点で取り組んでいくことが求められているところでございます。どうか委員の皆様には、こうした点を踏まえ、これまでの豊かな御経験と高い御見識により、荒川区のまちづくりにつきまして、御助言、御指導を賜りますようお願い申し上げます。

簡単でございますが、私のあいさつとさせていただきます。

重ねて、まことにありがとうございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。（拍手）

都市計画課長 ありがとうございます。

なお、区長につきましては、別途会議の都合もございいますので、ここで退席をさせていただきますので、御了承のほどよろしくお願いいたします。

本審議会は、新しい委員さんによる第一回目の審議会でございます。荒川区都市計画審議会条例第八条に基づきまして、区長より区職員の中から幹事を任命することになってございます。

恐れ入りますが、議題・資料の三ページをお開きいただきたいと思います。

三ページのほうに、荒川区都市計画審議会幹事名簿というものが記載されてございます。このメンバーで幹事となりますので、よろしく御承知おきいただきたいと思います。

それでは次に、次第四の会長選出についてでございますが、今回、第一回目の審議会でございますので、まだ本審議会の会長が決まってございません。したがって、会長が決まるまでの間、仮議長を選出していただき、議事の進行をお願いしたいと考えてございます。

仮議長の選出につきましては、僭越でございしますが、事務局のほうで推薦とさせていただきますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、仮議長といたしまして、岡本委員さんを推薦させていただきますかと思っております。

岡本委員さん、よろしくお願いいたします。

それでは、仮議長席のほうへお願いいたします。

仮議長 ただいま御指名をいただきました岡本でございます。会長が決まるまでの間、暫時、私が仮議長として議事を進めさせていただきますので、皆様、御協力のほどをお願い申し上げます。

座って進行させていただけることをお願い申し上げます。

それでは、議事に入らせていただきます。

資料一ページの 荒川区都市計画審議会条例（抜粋）の項をご覧くださいと存じます。

同条の条例第五条の規定によりますと、会長は、学識経験者として委嘱された委員のうちから、委員の選挙によって定めるといふふうになってございます。

選挙によることとなっておりますが、従前の例によりますと、会長選考委員会を設置して選考しておりました。今回も会長選考委員会を設置いたしたいと存じますが、いかがでございましょうか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

仮議長 ありがとうございます。異議なしとお声がございましたので、会長選考委員会を設置いたしたいと存じます。

次に、選考委員さんの人選でございますが、仮議長の私に御一任願えるでございましょうか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

仮議長 ありがとうございます。異議なしという御発言をいただきましたので、選考委員を御指名させていただきます。

私のほうから次の方々に選考委員をお願いいたします。

区議会議員の代表といたしまして武藤委員さん、関係行政機関の代表としまして東京都第六建設事務所の所長さんでいらっしゃる田所委員さん、区民の代表といたしまして阿久津委員さん、それと小澤よし子委員さん、以上の方々を御指名させていただきますので、よろしくお願いをいたします。

別な場所に用意がございますので、そちらのほうで御協議をお願いいたします。

では、委員の皆様、どうぞ。

それでは、選考委員会が開かれますので、その間、しばらくの間、本審議会は休憩とさせていただきます。

午後二時四十五分休憩

午後二時五十分開議

仮議長 ただいまより審議会を再開させていただきます。

早速でございますが、選考委員長さん、選考の結果の御報告をお願いいたします。

十九番委員 ただいま開催いたしました選考委員会の中で、選考委員長ということで御指名いただきました武藤でございます。

それでは、選考結果を御報告いたします。

選考委員の総意といたしまして、小出委員さんを荒川区都市計画審議会の会長として選考いたしましたので、御報告を申し上げます。

以上でございます。

仮議長 ありがとうございます。

選考委員の皆様方、本当に御苦労さまでございました。

ただいま選考委員長さんから選考結果の御報告がございましたので、お諮りさせていただきます。選考委員会より小出委員さんを会長にこのことですが、異議はございませんでしょうか。



「異議なし」と呼ぶ者あり」

仮議長 ありがとうございます。

小出さん、ちょっとお立ちいただけるとありがたいのですが。

前回に続いてございますが、お引き受けいただけるでしょうか。

会長 どうもありがとうございます。お引き受けさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。（拍手）

仮議長 ありがとうございます。

それでは、改めて小出委員さんを会長さんに決定させていただきます。

会長さんが決まりましたので、私の任務もこれにて終了ということでございます。この後は小出会長さんにお任せいたしますので、よろしく願いをいたします。

御協力ありがとうございました。（拍手）

会長 ただいま会長に選任させていただきました小出でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

一言あいさつなんですが、この審議会の委員に委嘱されたときに、私自身の夢みたいなのがあって、一つは今日やっとなんですが、地区計画、これを荒川区の中でぜひつくりたいというふうに思っています。今日それが実現しそうですね、非常にうれしく思っています。

それから次に、今、マスタープランを作成中でございます。その中で建物の高さ規制、それから土地利用のあり方を非常に議論させていただいています。それをぜひやりたいというふうに思っていて、それ

ができればやめていいかなというふうに思っているんですが、それが終わればまたちよつともう一つ難問というか、希望があつて、まだだれにも言っていないんですが、それをまた実現していきたいなというふうに思っていて、また反論されるかもしれませんが、よろしく願いをしたいと思ひます。

それでは、早速でございますが、お手元に配付してございますが、議題の資料のページをご覧ください。い。

その中の ですが、荒川区都市計画審議会条例の第五条第三項に「会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する」ということになっております。したがいまして、その場で代理をしていただく方を私のほうから指名をさせていただきます。

それでは、三上委員さんをお願いをしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

会長 それでは、三上さん、よろしいでしょうか、お引き受けいただけますか。

会長職務代理 慎んでお受けいたします。(拍手)

会長 どうもありがとうございます。

それでは、こちらのほうに着席をお願いしたいと思います。

それでは、会長職務代理者の三上委員さんよりごあいさつをいただきましたと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

会長職務代理 ただいま職務代理者という重職を御指名いただきました三上でございます。

この条例によりますと、「会長に事故あるときは、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、こういうふうになっっているんですけど、会長に事故のないことを心から望んでおります。私の出番がないことを心から望んでいる次第でございます。

やはりこの審議会は、先ほど西川区長のお話にもありましたように、大変重要な役割を担っております。そのことを肝に銘じて誠心誠意代理を務めさせていただきますと思います。よろしくお願いいたします。

(拍手)

会長 どうもありがとうございました。

それでは、会議の公開ということですが、今日は傍聴を希望の方がいらっしゃいますので、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、これを認めるということでございます。

それでは、傍聴者の方をお願いをしたいんですが、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よろしくお願いしたいと思います。

それでは、審議に移りたいと思いますが、議事、今回御審議いただく都市計画案件はございませんが、今後、都市計画決定の予定をしている地区計画がございます。今回は報告事項ということで、防災まちづくり担当課長の齋藤課長よりその説明をしていただき、その後、質問等をしていただきたいと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

防災まちづくり担当課長 それでは、南千住一丁目・荒川一丁目地区の地区計画について御説明をさせていただきます。

初めに、まず経過を御説明させていただきます。

区では、災害に強く潤いと魅力あるまちづくりを目指しまして、南千住一丁目・荒川一丁目地区で、平成十一年度より、密集住宅市街地整備促進事業を行ってまいりました。防災性の高い建物への建て替えや安全な避難経路の確保、防災広場の整備、地元が主体となった防災まちづくり連絡会の開催など、さまざまな取り組みを行ってきたところでございます。

密集事業は、期限もあるということでございますが、今年度で終了になりますが、将来にわたってまちづくりを継続するために、まちづくりのルールである地区計画の原案を策定したところでございます。

この間の経過ですが、平成十八年度の時点で今年度に密集事業が終了することがわかっていたということもございました。防災まちづくり連絡会で勉強会を行いました。地区計画の素案を作成いたしました。平成十九年度には、地区計画の素案をもとに区と防災まちづくり連絡会が共働で、地区内の全地権者に周知の上、住民意見交換会を延べ八回、素案説明会を二回行いまして、延べ約百五十人が参加した中で、これらの住民の意見を反映した地区計画原案を策定したところでございます。

それでは、お手元の資料、地区計画原案に基づきまして内容を説明させていただきます。  
五ページをご覧ください。

まず、地区計画の目標でございます。安全な避難経路の確保と地域にふさわしい合理的な土地利用と建て替えの誘導を図り、良好なまち並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力あるまちづくりを目指すものでございます。

次に、地区の区分でございます。右下に区域図を載せてございますが、地区を三つに区分いたしました。まず第一が明治通り沿道地区でございます。区域図の中では地区の南から中央に黒くハッチした部分でございます。商業地として適切な土地利用を促進し、良好な高層のまち並みを形成していく地区でございます。

次に、千住間道沿道地区でございます。地区中央を東西にハッチした部分でございます。この地区では、沿道の不燃化を促進し、災害時の延焼を遮断するとともに、住宅と商業の調和した良好な中高層のまち並みを形成するというものでございます。

次に、複合住宅地区AとBがございます。この地区は今申し上げました地区のその他の地区ということになります。複合住宅地区A・Bにおきましては、地区内の不燃化を促進し、住宅・商業・工業の調和した良好な中層のまち並みを形成していくものでございます。

それでは、次のページをご覧ください。

左のほうから、まず、災害時の避難経路となる道路でございます。下のほうに区域図を載せてございますが、太い点線で示す二本の道路を主要生活道路一号线、二号线と位置づけまして、その道路はおおむね六メートルに近い道路でございますが、災害時の避難経路となる地区施設として位置づけるものでございます。

次に、今後の建て替え基準でございます。

地区施設沿道の壁面の位置の制限でございます。上の二つの主要生活道路沿道の建物につきましては、

沿道建物の壁面や塀等の位置を道路の中心から三メートル以上といたしまして、災害時に緊急車両等が通行可能なゆとりの空間をつくるものでございます。下のほうに、その道路から三メートルセットバックする図を示してございます。

次に、建物の用途の制限を行います。住環境を守っていくために、地区全域を対象といたしまして、個室付浴場やテレクラ等の性風俗店舗をつくることを禁止するものでございます。

建物等の形態、色彩、意匠の制限でございます。良好なまち並みとし、災害時の安全を確保するために、地区全域を対象といたしまして、建物の屋根や外壁の色彩は原色を避け、周囲と調和のとれたものとするとともに、屋外広告物・広告板は景観を損なわず、腐食・破損しやすい材料を用いないこととするものでございます。

次に、高さの最高限度の制限でございます。街並みとしての統一感を図り、建物高さによる相隣環境問題を回避するために、指定容積率に依りまして、建物の最高高さを制限するものでございます。明治通り沿道、これは指定容積率が六〇〇パーセントでございますが、最高高さを六十メートル以下とします。千住間道沿道地区、ここは指定容積率四〇〇パーセントですが、最高高さを四十メートル以下とします。その他の地区、複合住宅地区AとB、これは複合住宅地区のAが指定容積率が三〇〇パーセントでございます。複合住宅地区のBが指定容積率二〇〇パーセントでございます。この地区では最高高さを十六メートル以下に制限します。ただし、複合住宅地区Aでは、三百平米以上の敷地につきまして、最高高さを三十メートル以下とするものでございます。

なお、総合設計制度によりまして、公共的なオープンスペースを設けるなど、良好なまちづくりに貢献する計画とした場合は、高さ制限が一定の範囲で緩和されるものでございます。

敷地面積の最低限度の制限でございます。敷地の細分化による過密化を防ぎ、良好な建て替えを誘導するために、地区全域を対象として、建築できる敷地面積の最低限度を五十平米とするものでございます。

なお、現在敷地が五十平米に満たない場合には、建て替えが可能な特例を設けます。

垣、またはさくの構造の制限です。地震による塀等の倒壊を防止し、潤いのある街並みとするために、地区全域を対象として、道路に面した部分に垣・さくを設ける場合は生け垣やフェンスとしまして、ブロック塀を使う場合は六十センチ以下とするものでございます。

次のページをご覧ください。

今後の建て替え基準をまとめ表にしたものがこのページに記載の表となつてございまして、記載のとおりでございます。

このページの下の方に、注一として、新たな防火規制区域の拡充を載せてございます。これは、地区計画では定められない、建築物の防火制限を補完するために、新たな防火規制区域の拡充を図るものでございまして、区域図で申しますと、複合住宅地区Bに建築物の防火制限として新たな防火規制を行うものでございます。

この新たな防火規制区域は、東京都建築安全条例第七条の三に定められる規制区域でございまして、内容としては、災害時の危険性が高い地域につきまして、建築物の耐火性能を強化するものでございまして、

指定された区域内では、原則としてすべての建築物は準耐火建築物以上としなければならないものがございます。

最後に、お手元のほうの参考資料について説明させていただきます。

建築物の高さの最高限度につきまして、建築基準法に定める道路斜線制限の適用範囲と建築物の高さの関係を示した図でございます。

左側が明治通り沿道の高さ制限でございまして、商業地域で容積率が六〇〇パーセントの場合には、道路斜線制限の範囲が道路の反対側から二十五メートルまでしか適用されないということで、二十五メートル以上の部分については道路斜線制限の適用外になります。こうした関係がございまして、この地区内に、既存の建築物でございしますが、アルバタワー、三十一階、約九十メートルの建物が建っております。今回はこれを六十メートルに制限し、約二十階程度のもので制限するというものでございます。

右側の図が千住間道沿道の高さ制限でございまして、近隣商業、容積率四〇〇パーセントの場合は、道路斜線の適用範囲が道路の反対側から二十メートルの範囲というふうになりますので、それを超えた部分は道路斜線の適用外になるということで、約五十メートルぐらいの建築物が建つ可能性がございしますが、今回は四十メートル、約十三階に制限するものでございます。

今後の地区計画策定の予定につきまして説明をさせていただきます。

今月の二十四日に地区計画原案の地元説明会を開催いたしました。としまして、公告と縦覧、意見書の提出などの都市計画手続を行います。秋ごろには本審議会に諮問・答申をお願いしたいと考えております。



以上でございます。

会長　　どうもありがとうございます。

今日は報告事項でございますが、御質問いただきましたと思いますが、あるいは御意見をぜひ聞かせていただきたいんですが、いかがでしょうか。

十七番委員　十七番の長瀬です。

地区計画というのは、本当にそこに地権者の方々がたくさんおられますけれども、その方々の意見が集約できればほとんどの都市計画決定ができる手法ということで、私はすばらしい手法だと思っております。

地権者の方々がまずこのまち並みを変えていかなければならないという必要性の認識ですね。これにはやはり都市に住むことのリスクを認識しまして、そして都市に住むことの責任というのを理解して、その必要性を認識していくということ、それから安全への可能性ということも認識されているということですね。どうすればもっと安全になるんだろうかということをそれぞれの地権者の方々が協議を重ねて共通の認識を持つ、そして地区計画ということでこれを定めていくと。

これが先ほど説明もありましたけれども、密集住宅市街地整備促進事業、これも限度があつて、もう時間が、その期間も過ぎてしまうということを踏まえますと、この間、皆さんの意見の協議集約ということで、ようやくこの中間報告のまとめまで来たということに大きく私も評価をしていきたいというふうに考えております。

さらに申せば、そこに住むまた住民の方々が新たな建て替え等をしていくわけですから、そのこと

によって、現在もしつかりしたコミュニティを持つているこの地域の方々がさらにコミュニティをしつかりとした方向で検討していっただければ、さらにすばらしいものになっていくのではないかと思ひますので、意見を述べさせていただきます。

会長　どうもありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

八番委員　質問を何点かさせていただきますんですけど、基本的に今お話がありましたけど、地区計画、防災まちづくりをする上では非常にいい手法で、ぜひこのまま進めていただくとすごくいいなと思うんですが、質問の一点目が、今、この生活道路ということで、二路線ですか、御提案がありましたけど、私、ちょっと地域の実情がわからないんですけど、現在の幅員は一体どうなっているのかというあたりとか、新たな将来的には六メーターという話なんですけど、現状がちょっとよく見えなかったのと、それから二つ目は、これは道路の拡張だけでなく、例えば将来的に道路沿いに公園とか、やっぱり災害時を考える道路プラス小さな空地でもなんでもあつたほうがよりグレードアップしますので、そういうことの整備をするお考えがあるかどうかというのが二点目。

それから三つ目は、こういう地区計画みたいなものを今後事業として進めていく上で、やはり今もお話がありましたけど、住民の方にそういう認識、知識を持っていただくという意味では、荒川は二十三区の中でもとりわけ危険性の高い地域ということで、地域の人も皆さんよく御存じだと思いますね。

そこで、こういう地区計画を進めていくと、東京都が発表しています地域危険度、以前、この都計審で

もいろいろ議論が出たところですけども、ああいうものが一体どういう状態になったら危険度が、現状は幾らだけど、これぐらい下がりますよみたいところの、そういう少し科学的な素材がないとなかなか、これをやったらどうなるのというふうな、数量的なところをやっぱり住民の方にもお示しする必要があるのではないかなと思うので、その辺、どのように考えているのか、ちょっとお聞かせいただければと思います。

以上です。

防災まちづくり担当課長 それでは、一点目の主要生活道路の現状の幅員についてお答えします。

主要生活道路一号線につきましては、五・四メートルから五・八五メートルということで、おおむね六メートルに近い幅員の道路となつてございます。主要生活道路二号線につきましては、ほぼ六メートル、これは、環境改善事業を以前行っておりまして、その中でここを六メートルに整備したんですが、一カ所だけちょっと整備ができなかった部分があるというような状況となつてございます。

二点目の公園の整備の予定ということでございますが、この区域図の主要生活道路の沿道で、ちょっと見にくいかと思いますが、薄いハッチで何カ所かかいてございますが、これは公園でございまして、この密集事業、あるいは環境改善事業でも公園の整備というものを重点に挙げてございます。これまで公園整備に努めてきたと。直近の三月でございますけど、この一番上のほうの荒川一丁目の公園を整備したばかりであるというような状況になつてございまして、比較的公園の整備……。ほかの密集地区と比較いたしまして、ヘクター当たりの公園面積が断トツにこの地区は多いような地区となつてるところでござ

います。

三点目の地域危険度でございますが、これは火災危険度がこの地区につきましてはおおむね三の地区で、総合危険度は四というような地域ですが、地区真ん中を通っております千住間道が直近で整備されたことによりまして、そういった意味で安全性は高まっているものと考えております。

会長 ちよつと個人的に質問していいですか。

一つは、先ほどちよつと説明があつたかもしれませんが、住民との折衝を随分重ねてつくられてきていると思うんですけども、大体どのくらいの人がどういう感じで参加されて、どういう意見がその中で述べられているかというのを多少概略を御説明いただけますか。

住環境整備課長 先ほどちよつと御説明したんですけども、延べ回数として十回ほどやっております、人数は百五十に及ぶぐらいでございます。

やはり私権の制限があるということで、自分の土地をどういうふうに活用したらいいかとかということ、かなり議論がございました。

そういった中で、先ほど大きなまとまった土地については、やはり大きな地主さんからの意見がございまして、活用できないんじゃないかとかという意見があり、そういった中で、この地区はあまり広い道路はございませんので、実際には三十メートルというような高さは法律上は容積制限で規制されて建たないんですけれども、一応、緩和措置ということで、こういった条項、先ほど三百平米のまとまった土地では高さの最高を三十メートルというような緩和条件を設けたりとか、あと、既存の建物についても、やはり

既存不適格というふうになってしましますので、そのときに緩和措置で総合設計で緩和できるような規定を設けるとかと、そういったいろいろな意見交換をさせていただいた状況でございます。

あともう一つは、実際にやはり自分の土地がどういうふうな状況まで建てられるのかとか、壁面の制限でどのぐらいさがらなくてはいけないのかというようなことが意見交換の中での主な意見でございました。そういったところで、先ほどの指定した二路線について、初めはもつと多くの路線を指定していくことも出されたんですが、やはり最小限効果がある路線で、なおかつ、あまり現況幅員と六メートルという差がないような路線を設定してきたということ。

あともう一点が敷地の最低限度を定め、細分化の防止を定めてございますが、先ほどの資料のところを下線を引いてあるように、今現在が小さい敷地の方、自分のところがどうなるのかというようなこともいろいろ意見があつて、そこら辺はちゃんとわかるような表現を加えたということでございます。

以上でございます。

会長 どうもありがとうございます。

ちよつと言い過ぎかもしれないんだけど、もう一つだけ聞かせていただきたいんですけども、地区計画素案をつくるときに、役所がつくっているわけだけど、それを住民サイドがつくるという可能性というのは感触としてどうですかね。あり得るんですかね。素案の提案を住民がやれるかどうかということの感触です。

住環境整備課長 基本的には今回は行政側がつくっているような形をとってございますけれども、先ほ

ど防災まちづくり担当課長のほうからも申したように、まちづくり協議会の中でかなり議論を重ねてきたということ、今回の場合には、形は行政が提案しているということとございますけれども、住民の方々の意見を積み上げてきたというような形で、住民提案型に近い地区計画ということで、今後もこういうまちづくり協議会のあるところについては、かなり可能性としては高いのかなというふうに考えております。

会長 どうぞ。

十五番委員 住民参加とか、住民の合意をつくっているいろいろやっていくという基本的なところで期待をもちろんしていききたいと思うんですが、ただ、あまり別に否定的に言うわけではないんですが、全体の地権者数だとか、人口数とかというのはかなり大きなものだと思うんですね、こういう中でやろうということになりますと。百五十人というのが直接私権を制限されそうな方なのか、あるいは興味をお持ちの方は来るけれども、まちは比較的下町で、それぞれコミュニティとしてはあるわけですけども、そうは言っても全体が動いていくということからいうとなかなか大変なのかな。

そういう面では、例えばこの地区計画をつくる際のそれぞれ地域の特性もあるでしょうけども、ボリュームとしての程度のものが本当はやりやすいといいますが、いいんだろとかみたいところは、行政としてはどんなふうに考えていらっしやるのかなと思うんですね。

主要生活道路を二本にたしかきつと絞ったんだと思うんですね。今のお話にちょっとありました。南千住一丁目のほうもたしか指定してある道路があると思うんですね、何力所かね。そういう消防車が最低入れるようにというようなことで事業をやるうという一方では、指定を何力所かしてあるけれども、この地

区計画の中では二本だけだよということの意味というのが果たしてどういうふうになるのかなと。面が広過ぎるのでそういうことになってしまふのか、ちょっと行政のほうに聞いて恐縮ですが、教えてもらえれば。

住環境整備課長 最初のほうの質問でございますけれども、多くの権利者の方、私どものほうで把握しているのは千三百件ぐらいございまして、その全戸に通知をして、ただ、今委員がおっしゃったように、興味のある方とか、やはり大きな土地を持っている方とかという方が先般出てきたということなんですけれども、基本的に参加しやすいように、平日の夜とか、土日という一応設定をしながら、回数を多くして、なるべく意見を聞くようにしたというふうな状況でございます。

あと、道路の指定の趣旨でございますけれども、やはり消防車の消防困難区域を解消するというような視点から、ちょうど真ん中に東西に千住間道が通ってございまして、そこから地区の中に消防車が入っていけるというような路線の設定をしているということで、逆に南側につきましては、比較的広い道路とかがございまして、なおかつ、明治通りもございまして、そちらのほうを活用できるということで、ただ、北側の今回指定しているところというのは、やはりこの路線を指定しないと、従前やっていた事業の継続もございまして、この路線を指定したということ、基本的には最低限は消防活動ができる、地区の安全性が高まるといった観点から、意見交換を重ねながら指定してきたというようなことでございます。

十五番委員 繰り返しは別にいいんですけど、ただ、消防車が入れるようにということ、主要生活道路指定を南千住側のやっているところが実際にあるわけですよね、たしかね。その面的なものが広過

きて、こっちは必要で、こっちはとりあえずこの中には盛り込まなかつたみたいな、そういう面的な条件からそういうことになっていることではないということなんでしょうか。南千住側の主要生活道路というのは大丈夫といますか、という認識でよければ、それはそれであれです。

あともう一点だけ。

アルバタワーができたときに、非常に周りの方から、あまり高過ぎて、何とか下げろという話で、大騒ぎをしたわけですけども、これもちょっと行政に聞いて悪いんですが、この地域の明治通りと千住間道はこの程度にということとで考えるのか、それとも明治通りは全部基本的には六十メートル以下でいいんじゃないかと、荒川区は。例えば基本的にそういうようなことを方針としては考えていてこういうふうになったのかというあたりだけ、ちょっと聞かせていただけますか。

都市計画課長 高さの制限につきましては、今、まさに都市計画マスタープランの中で議論を重ねていくところでございます。その中で、この場合には地区計画をつくりながら、なおかつ、容積率の基本として十分の一と、高くても十分の一ぐらいというふうな考え方でつくられているところでございます。区といたしましても、もしもそういう中で高さを制限していこうといった場合の容積率の考え方というのは、大枠ではやはり容積率の十分の一程度が妥当であろうというふうに考えているところでございます。ただ、すぐにどこのところをどういうふうに規制をしていこうかというようなことはまだ具体的にはなっていないんですが、それらも大きな課題の中で、今後の都市マスの中でも議論しながら、考え方をつくってまいりたいというふうに思っております。



会長 そのほか。

六番委員 新しくおうちを建てる場合には何メートルか中に入りますね。だけど、例えば十五坪しかないところから何メートルが取られるとうちが建たなくなる状態みたいに、今、本当に小さいうちを建てるのに建てられなくなる可能性があるんですけども、その六メートルというのはどういう線から出てきているのかなということをお聞きしたいと思います。

防災まちづくり担当課長 道路の拡幅ですが、道路の中心からそれぞれ三メートル下がっていただくと、ということですから、一番狭いところで五・四メートルぐらいですから、片側ですと三十センチぐらいセツトバックしていただくというようなことです。ただ、セツトバックした空間につきましては、敷地面積に算入されますので、建ぺい率とか、容積率とか、そういったものには含められるということになります。

住環境整備課長 あと、補足でございますが、なぜ六メートルかというのは、消防活動というのを重視しております、消防車がとまってそこで消防の活動をする、ここは、専門の消防の方もいらつしやいますので、後で補足があったらお話しただけかと思うんですけども、消防活動するときにある程度の空間が必要だということで、消防車がとまって消防活動するということで、やはり最低でも六メートル必要だということでございます。

なおかつ、現状では六メートルの道路の中にも電柱やなんかもありますので、本当は六メートルよりもう少しぐらいの状況でございますが、先ほどちょっと、現況の幅員からのさがり方も、やはりあまりにも

多過ぎますと建物が建てられなくなってしまおうというようなことから、合理的な場所の道路ということで今回指定させていただいております。

八番委員 もう一回ちよつと御質問なんですけど、先ほどからいろいろお話を聞いてみると、そもそもこの地区計画、防災のためというお話もあるんですが、道路もそこそこあり、空地もあるよという御説明だったんですが、なぜ南千住一丁目、荒川一丁目が区全体の中から地区計画の対象地区と選定されたのかというのは、先ほどの資料だともあまり理解ができないので、その辺のそもそも、ちよつと御説明いただけるとありがたいなと思います。

住環境整備課長 冒頭の資料の五ページの前段のところに短くお書きしてあるんですけども、まちづくり協議会が発足してというか、この事業が始まったのは、平成十一年から密集事業をやっていたわけですが、すけれども、なかなかやはり事業として目に見えてこないというのは地元の中からございました。行政側としてできることで、公園の整備等は空き地などを取得して確実にやってきたんですけども、建て替えの促進とか、共同化というのはなかなかやっぱりできない。

そういった中で、十年で事業が終わって、地元の協議会の方たちがこの十年間自分たちの活動が何になったのかというようなことを、平成十八年のときにちよつと議論がありました、この事業としてどうしていったらいいのかというようなことがあった中で、将来にわたって、やはりまちづくりというのは十年やそこらじゃなかなか進まないというのが現状でございます、長い年月をかけてでも自分たちのやってきたまちづくりを進める方法はないのかというようなことで、勉強会の中で一例としてこの地区計画のお話

をしたということ、そういった中で、もっと厳しい規制もいろいろあったんですけど、議論しながら、やはり実現ができるような規制をしていこうというように、こういった形になってきた。

たまたまこの地区につきましては、先ほどもちょっとお話があったように、超高層マンションが建てられたとき、一時期地元のほうから高さの制限をかけたという、地元提案型の制限条例というお話もあったという、そういった経過もありましたので、どうせやるんだったらこの高さの制限をかけたという、そういった地元の意向が強かったということから、こういった地区計画という形に今なってきたという、雑駁ですけども、そのような経過がございました。

会長 どうぞ。

会長職務代理 ただいまとちょっと似たような質問なるんですけども、地元の機運が高まってきて、やりやすいところから地区計画をまず初めに手をかけるというのは、これはもうしようがないだろうと。もっと急ぐところがあるから、こんなのはもっとゆっくりやればということではないと思うんです。行政がこれまで働きかけて地区計画がここで実現できるというのは画期的なことだと高く評価するわけですけども、密集事業をやっているのはここだけではなくて、やはりもっと急いでやったほうが、地区計画を決めたほうがいいというところはあるんだろうと思うんですけども、これは、もう少し時間を待てば、ここまで進んでいけないけれども、話し合いを進めているんだという地区がまだほかにもあるのか、あるいはもうほぼしばらくの間これで終わりなのか、その辺をちょっと教えていただければと思います。

防災まちづくり担当課長 他の密集事業地域で地区計画はどの程度やっているのかというようにことで

ございます。

全部でこの点線であらわしている地区を含めまして四地区で現在密集事業を行っておりまして、残りの三地区につきましても、ワークシヨップの中で、地区計画というものがどういうものであつて、まちづくりについてどのような効果があるのかというような勉強会をやつてございまして、なるべく早い時期にその地区計画をまたこの地区と同様に原案作成まで持つていきたいと考えているところです。

会長 どうもありがとうございます。

そのほかございますか。

七番委員 これは都市計画審議会の場合で言うべきことかどうかわかりませんが、一つお願いがございませうけれども、こういうルールをつくと同時に、この資料にも書いてありますように、建て替えという事業を具体的に誘導していくような、まちづくりをフォローする政策もぜひ区のほうで取り組んでいただきたいと思ひます。

どうしても計画ができてしまうと、それで半分できたような気分になりますけれども、これはまだあくまでも手段ですよね。実際に事業を動かしていく、先ほど消防とおっしゃいましたけど、まだまだ安全なまちと言うにはやらなきゃいけないことが山ほどあると思ひますので、ぜひその辺での区としての政策実行をお願いしたいというふうに思ひます。大変画期的なことだと非常に高く評価したいと思ひます。

会長 どうもありがとうございます。

そのほかございますか。

十四番委員 長い間の住民の方々の話し合いを続けてられてきたからこそこの地区計画ができたんだな  
と思つて、私もよかつたなと評価しているところです。

ちよつと教えていただきたいんですが、先ほど六メートルで消防活動が可能になるというお話で、この  
地域については生活道路が二つできまして、それが六メートル道路ということになれば、この地域がすべ  
て消防車が入ってホースが全部回るといふような意味なのでしょうか、どうなのでしょうか。

会長 では、専門の、御説明をお願いします。

十七番委員 消防のほうから説明いたしますと、我々の消防活動の基本というのは、やっぱり車両で行  
つて、消火栓に着いて、そしてホースを伸ばして消火していくということなんですけれども、この生活道  
路二路線ができ上がればすべて平気ということかという質問なんです、それはできません。ただ、我々  
はそこからどうしていくかという、あとはホースを伸ばしていく形になります。

ですから、本当に一軒一軒が敷地が大きくて、ピバリーヒルズのような一軒一軒であれば、玄関の前ま  
で消防自動車は行くことができます。ただ、そういうのを目指しているわけではないはずで、どんどんそ  
ういふふうを目指していくものではなくて、たくさんの方がしつかりとしたコミュニティをつくってい  
ていただくことがまた大事であつて、やはりどうしてもそこから我々はホースを伸ばして行って消火をす  
ると。ただし、この基本の我々のペースから出た消防自動車が間違いなくこの路線に着いて、なおかつ、  
ホースを伸ばさなければもう一台を通すことができるというのが六メートル道路です。

じゃあ、最低ホースを伸ばしていくのにどれぐらいの幅員が必要かという、我々の小型の消防車でい

いますと、荒川一小隊がちょっと小さ目なんですけれども、最低で四メートルが必要になります。

なぜ幅員四メートルかというところ、ホースを伸ばしていくわけですけども、そのときにホースカーという、ホースが積んであるのを人力でリヤカーのように伸ばしていくんですけど、それを部署した消防車のわきを通すとなりますと、最低で四メートルが必要になります。

ここは六メートルと言いますから、ホースを伸ばす前に、じゃあ、もう一台前へ出す、逆に向こうから来た隊をその部署する予定の消防車のわきを通す、そうなりますと、これは六メートルが必要になるという形です。

それで十分かと言われるれば、あとはもうきりがいい話でございます。最低限ということで御理解していただければと思います。

ですから、ホースを伸ばすだけだったら四メートル、プラスそのわきへもう一台車両を通しちゃってからホースを伸ばすということであれば六メートルが必要だということで御理解していただければと思います。

そんな説明でよろしいでしょうか。

会長 どのくらい太い道路が来れば地域全体としていわゆる消火活動に満遍なく行けるかというのは、なかなかそれは状況によって大分違うので、ただ、普通するときには二十メートルですか、あれ一本、ホース。それで、ちょっと真つすぐいかなないので、いろいろなこと、大体五十メートルぐらいまでは通常で行けるだろうというような感じだと、この太い道路は必ずとまれますので、ここから五十メートルの範

囲はそんなに支障なく消せるだろう。通常もつと奥まで入れますからね。非常に安全面から見ても五十メートルか六十メートルあれば消せるだろうということで評価をしていたんだけどいいんですね。

そこで、最初に木村委員から御指摘あったように、こういうものを通せば地域がどのくらい安全になるかという数値的な評価を出していくということをやると、やっぱりこういうことをやった効果が見えるわけですよ。

だから、そういう意味で、具体的にそういう評価みたいなこともぜひ出していただいて、地区のカルテみたいな形であわせていくといいかなという気はしています。そういう意味で、ここに真ん中に通れば、ちよつとスケールがはつきりしませんけども、大概のところまでは、真ん中あたりまでは多分行けると思っていますね。外から来れるということだと思えます。そういう詳細な評価をきちつと出して、だからこゝは生活道路で六メートルを確保すれば満遍なくどこでも消火活動できますよということをやれば、地区計画をやった意味がある。普通の住民の方にもよく理解していただけるのではないかなというふうに思います。

そのほかいかがでしょうか。

十四番委員 既に高さを超えている三十一階建てマンションの今後のことなんですけれども、何年か後には建て替えなりということが想定されますが、その場合は、例えば「なお」と書いてあるんですが、総合設計制度などということになるんでしょうか。そのあたりのことを教えてください。

防災まちづくり担当課長 アルパタワの建て替えのことですけれども、今おっしゃいましたよう

に、総合設計制度という高さや容積率を緩和できる制度が建築基準法にありまして、アルバタワーの場合、比較的建ぺい率が抑えられて、中には公園みたいな空地のところはかなりありますので、多分、公開空地が一定の比率で必要になりますけど、今と同じような計画でその公開空地を設ければ、総合設計のほうにはのっていくと考えてございます。

会長 要するに、建て替えるときに、建て替えを禁止できないけども、こういうものをいい設計制度に行政指導していくというようなことだと思いますけど。

十一番委員 主要生活道路一号、二号なんですけど、これを今度の地区計画で道路中心線から三メートルさげると、こういうことなんです。荒川区で細街路整備をやったときも、私道やなんかで中心線から二メートルセットバックということをやったんですけども、当初、さげても、だんだん植木を置いたり、いろいろしてきたので、これでは道路が広がらないということで、強制的に側溝を入れて四メートルという形にしていたわけですけど、今度の場合はその辺はどうなんでしょうか。ただ壁面をさげればいいのかどうかですね。

防災まちづくり担当課長 細街路整備事業、建築基準法の二項道路、四メートル未満で行政庁が指定した道路でその細街路整備を行っております、建築基準法で、例えばそこに塀などの建築物が出た場合は、これは建築基準法によってそれを取り締まっていくことが可能であるということ、今回の主要生活道路につきましても、この地区計画が策定されましたら、今度は議会のほうに建築条例をつくるという御提案をする予定になっておりまして、この建築条例が施行されたときには、これはやはり中心から三メートル



さがるという規定が、二項道路で中心から二メートルさがるのと同じような形で、さがるということについては効力が出てくると。ただし、敷地面積については、これはもともと算入できるという形になっておりますので、これは算入できるというようなものでございます。

十一番委員　ですから、その場合は、やっぱり境目を道路形状にしないと、荒川区はみんな緑が好きですから、植木鉢や、そういうのを置いていきますよね、自分の土地だからというので。そうすると、せっかく六メートルにしても消防自動車がいざ災害時に入ってきたときに、そういうものがね。今書いてあるのは、工作物といって、垣とか、さくとか、そういうのなんですけども、じゃあ、移動できるものはいいかというような形に必ずなってくるわけですね。

そういう中で、細街路なんかも出ているんですけども、もう私道というのが今あっても意味ないから、全部買上げてもらっちゃって、区道にしてもらったほうがいいんじゃないかという声も出ているんですよ。だから、その辺がちよつとこの地区計画でやった場合に法律上中途半端な形になってしまふのかなと思うんですけど、やっぱり細街路と同じように道路形状にするということは考えていないんですか。

住環境整備課長　確かに委員おっしゃったように、せっかくさがっていたんだから、L型側溝でさげていくというようなこともやっていきたいというのが本心でございます。ただ、なかなか厳しい規制を初めからかけてしまいますとこの計画自体も頓挫してしまうということで、そういったことから、壁面の指定ということで、建物はとにかく建築条例でさがっていた。塀やなんかもつくらない。それは法律で制限できるという中で、さがっていたかどうかというように地元の中で今回議論していただいた

というのは、本当にこの地区の中で必要な路線だということと議論していただいたということが、地域の中で認知された路線だと考えております。

本来だと、できればL型で上げていきたいんですけども、やはり緩やかな建て替え促進による規制でやって、あと、既存、現況も先ほどちょっとお話ししたように、最低でも五・四メートルぐらいありますので、そんなに厳しい規制でもなく空間はあいていくのかなというようなことでございます。

特に説明会の中でも出席が多かったのは、この沿道の方が一番多かったということとでございます。沿道の方々の意見からしても、あそこのところだけさがれば広くなるねというのは、もう皆さんの認識の中で認知されているという中で、今回、構築をしてきたという、路線を指定したというようなことでございます。

会長 どうぞ。

十五番委員 今に関連してといいますか、先ほどもちょっと南千住一丁目でもあるんじゃないかと言っていたんですが、結局、私権に、権利にかかわりますから、もちろんそれぞれの方が合意できる範囲でしか計画はつくれないと思うんですね、どっちみちな。極めて微妙なんですけど、六メートルに主要生活道路という指定をすると、そもそも二項道路以下のところがあるわけですね。二項道路で拡幅ができないのに六メートルになるわけがないという……。

南千住一丁目のあれで言うと、瑞光小学校から明治通りと、瑞光小学校の通りから千住間道へ抜ける、今、中華屋さんなんかがある道なんかがある道なかなかなあれだと思っておりますけども、確かにおっしゃるように、そ

こを指定しちゃうとその方が大変なことになっちゃう。二項道路以下だから家がなくなっちゃうたり、一方では大変大きな地主さんもいらっしやっつてなかなか二項道路に協力していただけないというような、両方の現実があるように思うんですね。

ただ、こういうのをつくるときに、そういう大変さ、難しさ、近隣合意を弱小の地権者の方も、あるいはいっぱい持っている方の権利も含めて合意をしてもらわなきゃいけないんだけど、先ほども事業としてお金を使ったりなんかしないと動かないということも含めて、実際に今回六メートル指定する二路線以外にやっぱり怖いと思ってる方もいるとすれば、権利、私権を最低限合意をつくりながらではあるんだけど、何か知恵を出すというのは、目の前で現実のまちを見ていると考える必要があるのかなと。確かに難しい問題で、安易に指定できなかつたというのは、それはそれでよくわかるのではあるんですけどね。何かいい知恵があるといいんじゃないかなと思いますけど、どうですかね。

会長 そのほかございますか。

都市整備部長 荒川区で第一号の地区計画ということで、皆さんのお話のとおり、最初から百点とれればいいんですけども、なかなかそういうわけにはいかない。まず第一歩踏み出すということが大切なのかなと。ですから、地区計画はこれで固まってもうこれ以上は変更できないというわけではなくて、さらにそういう地元の方々の御意見があれば、さらに規制をかけていけるということもございます。

私どもといたしましては、先ほどこのほかにも三地区、今地区計画に向けて動いている。今回、第一号としてこれが動けば、それが非常にいい効果になって他地区にも影響してくるのかなということで、ぜ

ひとつも、百点ではないですけども、この地区計画、今の原案で進めていきたいというふうに考えてございます。

何しろ、いろんな私権の制限ですので、いろいろな方の御意見、その中で最大公約数的にやっていかなければとまらないということも事実でございますので、それらは御理解いただきたいというふうに考えてございます。

会長 よろしいですか。どうもありがとうございます。

非常に皆さん方から評価されて、期待も大きいようでございますので、次回、審議にかかると思いますが、そのときまた慎重審議をお願いしたいと思います。

それでは、続きまして、会議次第の第六のその他ということでございますが、次回の審議会につきまして事務局から御報告をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、次回の審議会の予定につきまして御説明いたします。

次回の審議会につきましては、九月ごろを予定しておりますが、日程についてはまだ決まっておりますので、決まり次第御連絡をしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 何か御質問ございましたら。

「なし」と呼ぶ者あり」

会長 ないようでしたら、本日の審議会、非常に熱心な御討議をどうもありがとうございました。

これにて閉会とさせていただきます。

午後三時五十五分閉会