

平成二十一年十二月一日（火）

# 第三十回荒川区都市計画審議会議事録

於・区役所本庁舎

三〇四、三〇五会議室

午後三時開会

会長 定刻となりましたので、ただいまより第三〇回荒川区都市計画審議会を開催したいと思います。

本日は、大変お忙しい中を本審議会に御出席を賜りまして、大変ありがとうございます。

今回御審議いただく案件は、前回、十一月二十六日付で区長より諮問された都市計画案でございます。

この都市計画案そのものは、前回の審議会で事前の御説明を受けて御意見を賜っておりますが、本日答申ということでございますので、よろしく御審議のほどをお願いをしたいと思います。

それでは、会議に入る前に、三嶋副区長よりごあいさつがございますので、よろしくお願ひします。

副区長 皆さん、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、御出席を賜りまして本当にありがとうございます。早いもので、今日から師走でございます。区役所の前の荒川公園、紅葉盛んということで晩秋の様相でございます。

世の中は今、非常に厳しくなっております。東京都全体の状況の中で、特に荒川区に影響のあるところということで、法人住民税が当初の見込みから大きく割り込むということが発表されました。荒川区としても今、来年度予算編成ということで盛んに進めているわけでございますけれども、はつきり言って苦慮をしております。非常に厳しい状況になったなというふうに思っております。

この審議会の扱ってございます荒川のまちづくり、このまちづくりにはどうしても財政が非常に必要になるということがございますけれども、こういう厳しい中で、むしろ、今日議題になります地区計画というものは非常に大事なのかなというふうに思います。区政全体も工夫に工夫を重ねて、区民の安全を確保

するということですからけれども、まちづくりについてもやはりそのソフトの部分、根本の部分ということは非常に大事だと思います。

委員の皆様方には、前回、御視察までいただきました。それを踏まえて、今日は慎重なる御審議をぜひひよろしくお願いしたいと思えます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

会長　　どうもありがとうございました。

それでは初めに、事務局より御報告がございますので、よろしく申し上げます。

都市計画課長　　都市計画課長の菊池でございます。それでは、事務局より報告をさせていただきます。まず、本日の会議でございますけれども、十八名の委員さんに出席をいただいております。有効に成立しておりますので、報告いたします。

次に、本日の資料を確認させていただきます。三点ございます。一つは会議次第、二つ目は議案資料、三つ目が参考資料ということでございます。不足の資料がございましたら、事務局にお申し出願いたいと思えます。

次に、会議次第であります。現在進めております景観計画の策定状況について報告をさせていただきます。予定でしたけれども、素案の検討にちよつと時間を要してございますので、次回以降に報告をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

続きまして、委員の変更についてでございます。議案資料のページ及び二ページをご覧ください。十月八日付で東京都職員の人事異動がございまして、荒川区都市計画審議会条例第三条第一項第三号に基づ

く関係行政機関の職員といたしまして、新たに委員が就任されました。新委員の任期につきましては、審議会条例第四条第一項に基づきまして、前任者の残留期間となりますので、平成二十二年五月三十一日までとなります。

それでは、新委員さんの御紹介なんです。本日、都合によりまして出席できませんが、警視庁荒川警察署長の谷福雄委員となっております。本日は代理の方の出席をいただいております。

以上をもちまして、会議次第第三にございます委員の変更の御報告を終わります。

事務局からの報告は以上でございます。

会長 どうもありがとうございました。

会議に入ります前に、本日の会議について傍聴を希望される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にいたします。

それでは、傍聴を希望される方を入室させていただきます。

それでは、傍聴者の方に一言だけ申し上げますが、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い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、会議次第第四の議事に進みたいと思います。

荒川五・六丁目地区地区計画につきましては、前回の審議会にて御説明を受けておりますが、再度内容説明を防災まちづくり担当課長よりしていただき、それから都市計画の内容につきましては、都市計画課長よりお願いをいたしたいと思います。その後、質疑を行いたいと思いますので、よろしく申し上げます。

それでは、よろしく願います。

防災まちづくり担当課長 防災まちづくり担当課長の齋藤です。それでは、概要を説明させていただきます。A3判の参考資料で御説明させていただきます。これは前回の繰り返しになりますが、よろしく願います。

失礼いたしました、座って説明をさせていただきます。

初めに、経緯でございます。荒川五・六丁目地区では、「安全で安心して住み続けられる災害に強いまち」を目指しまして、昭和六十二年から密集事業を導入し、老朽住宅の建て替え支援や道路・公園などの整備を進めてきました。

平成十九年の四月には、荒川五・六丁目防災まちづくりの会が発足し、地区住民の皆さんと区が協働して防災まちづくりに取り組んでおります。

密集事業の期間が平成二十三年度までであることから、事業終了後も継続的にまちづくりを推進していくため、「まちづくりのルール」である「地区計画」の策定を進めております。

地区計画の内容は、これまでのワークショップやアンケート、意見交換会や説明会などで出された意見を踏まえて作成したものでございます。

これまでの経緯を下欄に記載しておりますが、初めに、密集事業における主要生活道路拡幅に関する取り組みについて、資料には記載しておりませんが、若干説明をさせていただきます。

当初、密集事業による主要生活道路の拡幅につきましては、裏面に記載してございますが、A号線とB

号線で行うことを目指してありましたが、B号線につきましては道路も宅地も狭いということがございました。途中で断念したというような経緯がございます。

そこで、十八年度に主要生活道路A号線とB号線の拡幅につきまして、戸別訪問をいたしまして、意向調査を行っております。これは主に地区内地権者を対象として行っております。また、その後、A号線、B号線の沿道説明会を行っております。また、その後で、主に地区外地権者を対象といたしまして、アンケートによる意向調査を実施してきてございます。

主要生活道路の取り組みはそのような経過をたどっておりまして、地区計画のほうの経緯につきましてでございます。資料にお戻りいただきたいんですけども、十九年度にワークショップを三回行っておりまして、また、まちづくりのアンケートを実施いたしました。二十年度には住民意見交換会を三回、延べで六日間行っております。

また、本年七月でございますが、素案説明会を行いまして、八月から九月にかけてまして、原案の公告・縦覧・意見書の受け付けを行いました。意見書の提出はありませんでした。また、同じ八月に原案説明会を行っております。十一月に地区計画に関する相談会を行いました。また、同月、都知事の同意を得たところでございます。十一月の上旬には都市計画案の公告・縦覧・意見書の受け付けを行いました。意見書の提出はございませんでした。

それでは、裏面のほうをご覧ください。都市計画案の要旨でございます。

初めに、対象地区でございますが、図の中央の地区区分図に記載しておりますが、三〇六号線、都電通

り、尾竹橋通り、明治通りで囲まれた三十三・六ヘクタールの地区でございます。

次に、まちづくりの目標でございますが、災害時の安全性を確保するため、建築物等に適切な制限を行うことで、地区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、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指すものと定めてございます。

次に、まちづくりの方針（地区区分）でございます。地区につきましては九つに区分いたしまして、それぞれの特性や都市計画に基づきまして、まちの将来像やまちづくりの方針を定めてございます。

まず町屋駅前西地区でございます。向こうのほうで指している地区でございますけれども、この地区につきましましては、町屋駅前交差点の南西の角の地区でございますが、昭和六十一年に再開発ビルが建てられました、別の都市計画を定めておりますので、独立した地区区分としたところでございます。

次に、都電通り沿道地区でございます。担当のほうが指している地区でございますが、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、商業と住宅の調和した良好な高層の街並みを形成する地区でございます。

次に、明治通り沿道地区（A）及び明治通り沿道地区（B）でございます。Aにつきましては、濃いブルーの部分でございます。宮地陸橋から京成ガードまでの区間でございます。Bにつきましては、京成ガードから三〇六号線までの区間で、高層の街並みを形成する地区でございます。

尾竹橋通り沿道地区でございますが、商業と住宅の調和した良好な高層の街並みを形成する地区でございます。

補助三〇六号線沿道地区でございますが、沿道の不燃化を促進し、良好な中高層の街並みを形成する地区でございます。

複合住宅地区（A）でございますが、町屋銀座通り沿道の地区でございますして、住宅・商業の調和した良好な低中層の街並みを形成する地区でございます。

複合住宅地区（B）は、白抜きで薄いハッチの部分でございますして、住宅・工業の調和した良好な低中層の街並みを形成する地区でございます。

複合住宅地区（C）は、京成線の南側のブルーに黒いハッチの部分の地区でございますして、住宅・商業・工業の調和した良好な中高層の街並みを形成する地区でございます。

次に、地区施設でございますして、これでは道路網を定めるものでございます。AからHまでの八本の整備が必要な路線を選定いたしまして、一定の幅員確保を図るものでございます。Aは主要生活道路として、既設の道路と壁面後退によりまして、六メートルの空間を確保するものでございます。Bは主要生活道路として、既設の道路と壁面後退によりまして、六メートル水準の道路を確保します。C、Dは主要生活道路として、八メートル以上の道路幅員を確保します。EからHは区画道路として、四メートル以上の道路幅員を確保いたします。

次に、建て替えのルールにつきましては、六つの制限を定めました。

まず一つ目でございます。壁面の位置と工作物の設置制限でございます。主要生活道路A路線につきまして、道路中心線から三メートルの区域につきまして、建築物や工作物の設置を制限し、右の図のように

六メートルの壁面間空間を確保します。主要生活道路B路線につきましては、現況道路端から〇・五メートルの区域につきまして、建築物や工作物の設置を制限し、右の図のように五ないし六メートルの壁面間空間を確保いたします。

次に、二つ目の制限でございますが、建築物等の用途を制限するものでございます。個室つき浴場やテレホンクラブなどの性風俗店舗を禁止いたします。

三つ目は、敷地面積の最低限度を定めるものでございます。新たに敷地を分割する場合、分割後の敷地はそれぞれ六十平米以上といたします。地区計画導入後に分割された六十平米未満の敷地は建築ができません。右の図でございますが、百二十平米の敷地を分割する場合、六十平米ずつに分けることはできませんが、下の図のように分けた場合、八十平米はオーケーですが、四十平米の敷地には建築ができなくなります。

四つ目は、建築物等の高さの最高限度を定めるものでございます。左側の地区区分ごとの高さ制限の表に記載の高さに制限するものでございます。例えば明治通り沿道地区Aのほうでございますが、六十メートルに制限します。これは二十階程度の高さになります。Bにつきましては五十メートルに制限し、これは十六階程度の高さになります。また、複合住宅地区A・Bにつきましては、十六メートルに制限いたします。これは五階程度の高さでございます。ただし、複合住宅地区A及びBにつきましては、敷地規模に応じて高さの最高限度を別に定めます。例えば三百平米までは十六メートルでございますが、三百から九百平米未満では二十一メートル、九百平米以上では三十メートルに緩和するものでございます。こんなふ

うな形で各地区ごとに高さの制限をするものでございます。

五つ目でございます。建築物等の形態・意匠の制限でございます。屋根・外壁等の色彩は、周囲と調和したものいたします。屋外広告物等は、景観を損なわないものいたします。腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用しないものいたします。

六つ目は、垣・さくの構造の制限でございます。道路に面した部分にコンクリートブロックなどを使う場合は、高さ六十センチメートル以下とします。垣またはさくの構造は、生け垣やフェンスなどとするものでございます。

説明は以上でございます。

都市計画課長 続きまして、都市計画課長より都市計画の内容について御説明いたします。

資料の三ページをお開き願いたいと思います。都市計画審議会議案資料の三ページで「荒川五・六丁目地区地区計画について」という諮問の内容でございます。

骨子といたしまして、荒川五・六丁目地区における合理的な土地利用と建て替えの誘導により、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指す地区計画を都市計画決定するために、諮問をお願いするものでございます。

これまでの経緯、今、防災まちづくり担当より御説明申し上げました。直近の都市計画手続といたしましては、二十一年度の下欄二段にございます。都知事の同意をこの案の内容でいただいております。十一月四日でございます。それから、その後、公告・縦覧の手続に入りまして、二週間の公告・縦覧、意見

書の提出はなしということでございます。

五・六丁目地区の地区計画の内容は後ほど説明させていただきます。

本日答申をいただきますれば、今後、十二月下旬に都市計画決定、それから地区計画条例の改正、四月上旬からはこの条例の施行に入りたいと考えているところでございます。

四ページをお開き願いたいと思います。地区計画の位置、面積、記載のとおりでございます。地区計画の目標は、建築物等の適正な制限等を行うことで、地域にふさわしい合理的な土地利用と建て替えの誘導、そして安全で魅力ある複合市街地の形成を目指すというものでございます。

土地利用の整備・開発及び保全に関する方針の土地利用の方針でございます。前回、二番と三番の順番が五ページのこの並びとちょっと違うんじゃないかという委員さんからの指摘がございまして、町屋駅前、都電通り、明治通りの順番に並べかえてございます。

地区を九つに区分ということで、番号が八つしかないんですが、三番がAとBで二つございますので、九つの地区で定めております。

次に、地区施設の整備方針でございます。地元には原案を示し、前回そのやや修正した案も示したところでございますが、最終的には原案、地元にした内容と近い文章で東京都の同意を得ることができました。上の二行につきましては、前回説明とほぼ同じ内容でございます。区といたしましては、この地区、一気に六メートル道路の整備というものがなかなか難しい状況がございまして、後段のほうに段階的な道路整備の拡幅を図るということで、こうした区の考え方を入れさせていただきました。

次に、五ページでございます。地区整備計画の上のほうの段に、主要生活道路B号線。これは、前回の事前説明では六メートルということとでさせていただきましたけれども、これも現実に壁面線で五十センチずつ下がる現状から考えまして、実態に合わせて五メートルから六・三メートルにするということで、東京都の同意を得てございます。

六ページをお開きください。壁面の位置の制限というところで、事前説明段階でも検討ということでしたけれども、これは事前説明段階と同じ内容で同意をいただいております。

次に、七ページでございます。これは総括図ということで、荒川五・六丁目地区の全体の位置を示してございます。

八ページでございます。これがやや拡大いたしました位置図ということでございます。

九ページに整備方針付図というものをつけさせていただいております。これは将来、荒川区としてこうした整備を目指すという意味から、付図としてつけさせていただいております。

それから、十ページ、十一ページには、二枚になりますけれども、地区が大きいため、縮尺二千五百分の一ということがございますので、二枚でこれを示してございます。

それから、十二ページ、十三ページで計画図二ということで、地区の施設図を示してございます。

説明した内容は、防災まちづくり担当課長が説明した内容でございます。

最後に、十四ページに、都市計画の案の理由書というものがついてございます。理由の内容は、現状の状況、それから、この地区は都市再開発方針の二号地区に位置づけられてございまして、この促進地区と

なっております。都市機能を更新すべき地区であるということでございます。

理由の最後の四行、ここに理由そのものが記載してございます。本計画は、地区面積約三十三・六ヘクタールの荒川五・六丁目地区のさらなる良好な市街地形成に向けて、安全な避難経路を確保するとともに、良好な街並みと住宅・商業・工業の調和した安全で魅力ある複合市街地の形成を図ることを目標とするまちづくりを実現するため、都市計画決定するものであるということでございます。

こうした地区計画、荒川区密集事業を行っているところが、既に南千住一丁目・荒川一丁目地区でほぼ同様の内容、若干違いますけれども、これが二十年の十一月十二日に都市計画決定・告示されてございます。本件は同様のもので、二件目でございます。よろしくお願いいたします。

会長 どうもありがとうございます。

それでは、質疑ということに入りたいと思いますが、ただいま御説明のあった荒川五・六丁目地区地区計画についての御審議をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

特に前回、主要生活道路B路線についての書き方ということを改めてここで御確認をしていただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。いかがでしょうか。

皆さん方が御意見なければ、私から、ちょっとまた混乱するような意見なんです。地区計画は極めて大きな私権というんですかね、私に対する、私財に対する制限をしているんですが、建物の高さ、それから特に敷地の分割に関しての制限というのはあるんですが、現在の既存不適合の現状というのはどのくらいになっているかというのは、もし把握されていたら御報告願いたいんですが、いかがでしょうか。

か。

防災まちづくり担当課長　まず高さの制限のほうでございますが、二件の建築物が現在高さの制限を超えているということで、既存不適格になるというものでございまして、一件は三〇六号線沿道地区のものでございまして、高さが現在三十二・五六メートルですから、三十メートルの制限が今度かかりますので、約二・五六メートルがオーバーすると。

それからもう一件、複合住宅地区で一件ございまして、これは六階建てのものでございまして、高さが十八・七一五メートルありまして、十六メートルに今回制限しますので、二・七メートルほど上回ってしまふというような状況がございます。

次に、今度、最低敷地のほうを六十平米に制限いたしますが、全体の敷地規模の中で約二八パーセントがこの六十平米未満の敷地の構成になっていると。そのような状況でございます。

会長　そのほかいかがでしょうか。はい、どうぞ。

九番委員　質問なんですけども、この地区計画導入に当たって、以前から防災というか、安全・安心とということ、話を聞いていると道路の話が非常に多いんですけども、図面を見ると、公園とか何がほとんど見当たらないんですけども、公園整備についてはどういうふうに考えておられるのかということ、ちょっとお尋ねしたいんです。やはり安全・防災とかいう観点からいくと、災害時の公園の役割というのは非常に大きいんですけども、あまりどこにも登場しないので、その辺をどういうふうに位置づけられているか、ちょっと質問です。

防災まちづくり担当課長 当地区が密集事業地区というようなことでございまして、整備計画というものがございまして、この地区は公園が不足しているというような現状がございまして、その公園のバランスを不足しているところに必要な公園を整備していくというような形で、昭和六十二年度から事業を行ってきておりまして、これまでも五、六カ所の公園を整備してきましたが、今後も公園の不足しているような場所がございましたならば、用地を取得して整備してまいりたいと考えてございます。

十四番委員 これからも地区計画を区としては進めていこうということになるんだと思うんですが、一番の課題は、一つはやっぱり地域内での住民の皆さんのコンセンサスというのがどうなっていくのか。今回、意見はなかったと言いましたですけど、縦覧に来られた方がどれくらいいらっしゃるのか。これから進めていくといったときに、決めても現在進行形になるということもありますし、いつもの課題ではあるのかもしれないですけど、新たなところでやる場合もそうだし、ここでは進行形、決めた後のことも含め、どんなふうに地域のコンセンサスを深めていこうと考えていらっしゃるか、行政のほうのお考えをちょっと聞いてみたいと思うんですけど。

都市計画課長 都市計画法十七条の手続によりまして、二週間の縦覧を行ったところですけども、縦覧者は一名でございました。これは、たびたび十八年度から地区内でいろんな活動、説明を続けてきて、さらにまた住民説明会等を何度も何度も、参加者はなかなか伸びませんでしたけれども、ニュースを配ったり、説明会を重ねてきた結果、こうした状況なのかなというふうに考えてございます。

あと、コンセンサスにつきましては、防災まちづくり担当からお答えいたします。

防災まちづくり担当課長 先ほど経過の中でお話しいたしましたけれども、沿道の方につきましては、当初から戸別訪問、あるいはアンケート調査などで周知を図ってきたと。それに加えまして、また今回、意見交換会から数えますと、最後の原案説明会まで十回ほど説明を繰り返してきたというところで、一定の周知が、特に沿道の方につきましては周知がある程度図られているものと考えてございます。

地区計画の内容がなかなかわかりにくいというようなことも確かに危惧はしてございますけれども、私どものほうといたしましては、まちづくりニューズに地区計画の案の概要を記載して、全世帯に配布したりとか、そういうことを何回も繰り返し返ってきてございまして、今後もできる限りのことはしてまいりたいと考えております。

十四番委員 拡幅に抵触して、お家が建て替え等でありませうけれども、なくなってしまうような状況も場合によってはあるでしょうし、あるいは敷地の分割によって建つ、建たないということが起きるといふことも出てくるだろうと思うんですけど、実際に現実にもうしたときに必ず、そうだったのかという話につきとなるので、十分周知をしてあると言いながらも、なかなか大変なことだと思ふんですよね。

やっぱり自分たちの地区計画としてつくったんだというようなコンセンサスができるのが一番いいと思うんですが、そうなるには住民そのものの側からの努力も含めてなかなか大変なことだろうと思うので、あまり簡単にしないほうがいいんじゃないかと申し上げておきたいと思ひます。

あと、あわせて、新しいところでやる場合に、大体同じパターンでかかっているのかなと思ふんですが、やっぱり地域の独自性だとか、地域が持っている特徴を踏まえて考えてはいるんだと思ふんですが、パタ

ーン化してはめていくというだけじゃないと思いますかね、そういうこともどうなのかな。いわば地区計画の中で、自分たちとしてはこういうものを規制していききたいとか、促進していききたいとか、そういうもののメニューといいますか、考え方といいますか、そういう点ではこういうものもあるよとか、提示できるものというのはあるんでしょうか。ちょっと抽象的ですけども。

都市計画課長 ワンパターンではなくて、地域の独自性を活かした地区計画という御意見で、全くそのとおりであると思います。どんなことがその地区の特徴であるのか、そして、どういうふうな独自性を持たせるのかというのは、その地区によってそれぞれ違ってくると思いますけれども、今のところ、この南千住一丁目・荒川一丁目と荒川五・六ということでは、特段の大きな差はないんですけれども、今後、まだ何カ所か予定の地区もございいますので、その辺を十分検討して、独自性のある地区計画を目指してまいりたいと思います。

会長 ちょっと蛇足になりますが、具体的に言うと、例えばマンションとか一階部分に関して、商店を優先的に入れていくとか、それから、景観計画との関係もありますが、少し歴史的な保存するような建物のような雰囲気、要するに街並みの景観としてつくっていくというようなこととか、かなり地区によって具体的な特徴があるものが日本全国で展開されていますので、そういう意味でやる気になるといいますかね、ということでもかなりいろんなことができるんだと思います。ただ、いずれにしても、非常に私権にかかわる部分なので、慎重にやらなきゃいけないということと、それから、おっしゃっていたように住民が主体となってやるというのはどうということかというのを、少しそれを支援するような仕組みを区として

も何かつくつていくという必要があるのかもしれませんが、これは私の持論で前からも言っていると思いますが、非常にこれも言うのは易いんだけど、なかなか実践していくのは非常に難しいんですが、そんなことのできるだけ住民の意向というか、まちの特性を活かしながら、いいまちにしていくという。でも、この地区計画は非常に重要な指標になりますので、これからも、ここの荒川区の中でも多分相当大きな比重を占めるんじゃないかというふうに思っていますので、またいろんなところで御意見をいただきたいと思っと思っています。

十九番委員 この地区は、多分危険度五という木造密集地域だと思います。道路の拡幅だとか一生懸命お考えになっておりました、本来ならば、もう少し幅広く欲しいなと思っておりますけれども、先ほどから私権の問題というのがございますので、やむを得ないのかなと思っております。

あと、建物の高さ制限がかなり高い部分もあるのかなと思いますけれども、これは建築基準法の関係で、容積率だとか、あるいは道路の幅員によって容積率が制限されておりますけれども、その辺の関係からいうと、この道路計画で道路の拡幅されるところは多少これに近いものができんじゃないかなと思うますけれども、そうじゃない部分についてはどのような形態になるのかなという予想をされているんですか。お聞きしたいと思っております。

防災まちづくり担当課長 地区内部の複合住宅地区A及びBという地区はあんこの部分でございますけれども、この内部につきましては、道路が狭い、あるいは宅地が狭いというようなことで、一般的にはあまり高い建物が建ちにくいと考えてございまして、その関係で五階ぐらいということで、まずは一般的な

高さ制限として十六メートルで制限したいと。ただし、そうはいつてもやはり敷地が広いものの中にありまして、敷地が広いものにつきましては、やはり現在も高い建物が、マンションが建っているというような状況がございますので、その敷地規模が広い場合の但し書きの規定を盛り込みまして、それはそれで一応建てられるように、やはりそのままあまり厳しくすることはできないだろうというようなことで、そのような二段階の高さ制限にしているということでございます。

十九番委員 容積率については現行のままいくということでございますか。

防災まちづくり担当課長 現行のまままでいく考えです。

会長 ちょっと具体的なことですが、Bなんかでセットバックしたときに、建物の建てやすさみたいのは難しくなるのか、何か変わるのか。そのあたりの検討はいかがなんでしょうかね。（「敷地によるよね」と呼ぶ者あり）ええ。敷地によるので、かなり個別のシミュレーションをしないと何とも言えないかもしれないけど、感覚的にいかがなんでしょうかね。そんな負担はないですか。

防災まちづくり担当課長 主要生活道路B号線につきましては、前回の事前説明のときにもちよつとお話しいたしましたけれども、路線の約三分の一から四分の一が四メートル未満の細街路に面しております。その細街路に面して宅地が十一ほどございまして、それを調べましたところ、六十平米未満の敷地が約八割存在するというようなことがございまして、そのような狭小宅地、狭小道路というような中でございまして、やはり拡幅も五十センチずつ等分に拡幅すると。そのような選択をしたということですので、相変わらず建て替えに当たってはやはり厳しい状況があるのかなと考えてございます。

十一番委員 前回の都計審のときにちょっと質問したのですが、要するに地区計画というのは、その地域の住民の人たち自身が決めるルールづくりだということだと言われてきているわけなのですが、それにしては、前回まで対象地区の人口や世帯数に対して説明会に対する参加とかがとても少ないということをし申し上げたんですが、そのあたりがどう解決されたのかということ伺いたいです。

視察のときに、お家にいらっしゃる方に、こういうことで今、見に来ているんですけれどって、ちょっとインタビューしてみても、計画を御存じですかと言ったら、私はよく知っていますとおっしゃった方がいました。十分承知していますと。ところが、また別の人に私は電話をかけて尋ねてみましたらば、全く知らない。そういえば何か紙が入っていたようだと思うけれども、詳しいことを知らないというふうに言っていました。忙しくて説明会には出ていないと言っていました。そのあたりがこの期間にどういうふうな前回以降に解決されたのかなというふうには思うんですが、ちょっと課題だと思ったので、伺います。

防災まちづくり担当課長 前回はやはり地区計画の説明会の参加者が少ないという指摘がございまして、それを踏まえまして、前回以降、相談会を延べ四日間実施いたしました。残念ながら、ちょっとその間の説明会の参加者は四人ほどしかいなかったということで、やった割にはちょっと少なかったのでございますが、一応我々も何とか増やしたいという思いで、そういう相談会を一つは行いました。

もう一つでございますが、二十三区で、全区でこの地区計画というのは導入されてございまして、他区のほうの説明会の参加者につきましても、ちょっと聞いてみましたけれども、少なくとも同様のよう、似たような条件の地区の中では、他区におきましても、それほど、当区と同等程度、一回当たり約二十名

ぐらいのところはやはり多いという状況がございました。

その原因ですけれども、一番制限を受ける主要生活道路A号線、B号線、この方たちがやはり一番関心事にこの計画もなるのかなと。そのようなことで、この沿道の地権者の数というのが、A号線、B号線を合わせまして百六十人程度あります。その方たちが半数ぐらい来たとしたならば、延べで二百人ぐらいというような結果でございますが、おおむね来ていただけているのかなと、そのような感覚を持っております。

十一番委員　だから、その相談会に取り組まれたのかなと前回以降思っただんですけど、参加者四人と。それで、大都市部でみんな忙しいし、私は何でこの連休の最中にやるのかなと思っただけで、四日間ね。連休というのは、荒川区の方たちもどこか出かけていたりして、あまりお家にいないですよ。だから、時期設定もどうかかなと思っただんですけど、何しろ説明会にたとえいらっしやらなかったとしても、どういふ計画で、どう御自分の家に影響があるのかということがわかっていらっしやればいいわけなんです。それで同意、合意があればいいのです。だから、説明会の人数だけを私は形式的に問題にしているわけではなくて、じゃあ伺いたいんですが、区としては特に影響がある。今おっしゃったとおりですが、百六十人とおっしゃったけど、A、Bの道路は拡幅ですから、その点についての合意、同意は大丈夫だと判断されていきますか。

都市整備部長　基本的にやはりこの地区計画の中で直接影響を受けるのは道路の用地というんですかね、壁面後退するお宅が一番影響が大きいのかなというふうに考えてございます。そうした中で私ども、ここ

につきましては、個別に説明に回っていると。ですから、ここは四千世帯といますけれども、規制の緩いところにつきましては、やはり興味があまりわかないのかなと。ただ、今の状況がいいというふうには考えてございません。そのために二十三区の密集事業をやっているところも、いろいろ調べましたけども、まあ、あまりよくないと。ですから、これから本当にどうやったらいいのか、逆に私ども今後研究しながら、この地区計画に臨んでいきたいなと。今後も、これはまだ二本目でございますけれども、さらに地区計画をつくって、いいまちにしていきたいと。特に今、地区計画、この二つともそうなんですけれども、やっぱり消防活動困難地域を解消するのが第一の目的で私ども考えてございます。安全なまちをつくっていきなさいと。そのほかに地域の特性、そういう住民の方々の御意向を受けながら、できる限りのさまざまな規制も合意の上でつくっていきなさいというふうにございます。ですから、今後も、確かにこの地区計画だけじゃなくて、都市計画の説明会をやりますと、なかなか人が集まらないというのがこれまでの現状でしたけれども、それでいいというふうには考えておりませんので、今後どうやったら多くの区民の方がこういう説明会に来ていただけるかについても十分検討してまいりたいというふうにございます。

十一番委員 何か住民の人たちの姿が見えてこなくて、ちょっと寂しい感じがしますが、地区計画というところ、これまで建築紛争なんか、紛争があると人は説明会に物すごく集まってくるんですよ。自分のところのもめごとになると。だけど、それに対して地区計画で住民発意でやるんだというふうにとっても美しく言われているんですけど、こうやってやろうとすると、行政と私たちばかりで、何か住民の人たちの姿

があまり見えてこないなど。でも、部長がそうおっしゃるんだから大丈夫なんでしょうと、私はこの点は思いました。

もう一つだけ、すみません。五ページですが、明治通りの沿線のところのAですね。明治通り沿道地区A、一・一ヘクター。これが二十階まで建つことになります。宮地ロータリーの角のところから内側ですよね。それで今、私は明治通り沿線には、現在は十五階以上の建物は無いというふうに認識しているんですが、そうですか。

防災まちづくり担当課長 宮地ロータリーの角にレーベンリヴァールというマンションがございまして、これが十八階建てというような状況です。

十一番委員 荒川一丁目の三十一階のマンションの紛争のときに、あるとき、あの時点では、荒川区内の明治通り全部に面したところで十五階以上はなかったんですね。じゃ、その後十八階が建っているということ。それを二十階まで建てていいということにするということですか。風害とか、そういうことは大丈夫そうですか。

都市計画課長 風害が大丈夫かどうかというのは、この場ではちょっとお答えできにくいんですが、紛争予防条例の中で、当然周囲に与える影響を調査するために、その程度の規模であれば設計者側、事業者側が事前に風洞実験をして確かめるなどの手配はすると思います。周囲の紛争がなくならない。いろいろとあちこちでそうしたことが起こっていますので、そうした相隣問題については今後もきちんと対応するように指導してまいりたいと考えております。

十五番委員 二つほどなんですけども、道路は広いほうがいいわけで、三〇六号については画期的なことをやられたと思うんですね。それに比べると、規模的にちよつと苦しいかなと。道路幅ですね。狭いかなと思うんですけども、なかなか難しいことで、特に例えばH号線とか難しいところもございますね。それで、これはこの五・六丁目の中で二項道路というんですか、かなり枝線も狭いわけなんですけども、この地区で例えば二項道路が解消されるには何年ぐらいかかるんでしょうかね。

建築課長 私のほうから、この地区に限ってではないんですけども、あと荒川区全体、五、六十年かかるんじゃないかと思えます。というのは、今、二項道路が解消されているのが三十七、八パーセントぐらい。一年に一パーセントぐらいなんですよ。それを積み重ねていきますと、五、六十年ぐらい前提です。ですから、この地域も完全に解消するのはそのぐらいではないかなというふうに考えております。

十五番委員 五、六十年ということ。もちろん荒川区全体もありますでしょうけども、それも地区でやっぱり積極的に枝線のほうも進めるようなことも大事なかなと思っております。

それから、先ほど都市整備部長からの、いわゆる消防活動の話が出ましたんですけども、特に厳しいところであるということ、これが例えば完成すると、ほぼ荒川区の他地区並みの消防活動ができるんじゃないか。

一番委員 五・六丁目に関しては、消防活動困難ということ、全部ではなくて、ポイント、ポイントであるわけなんですけども、実際起きてみなければわからないというか、私自身、プロとしてお恥ずかしいんですが、そこまで言い切れるというのは難しいと思います。状況によっては、風だとか、風向だとか、い

る。いろいろその状況によって変わってきますので、最大限といたしますか、もちろんハード的にも地区に合わせたような小型のポンプ車とか、そういうものを周辺の消防署では用意していますので、この地区に関してはそういう事前計画を立てて、あった場合には、どちらの方向から入っていくとか、そういうものを決めていきますので、その程度でよろしくお願いしたいと思います。

十五番委員 先日、大火災が東尾久の四丁目で、ちょうど火災現場の前が防災広場だったんですね。恐らく有効に指示所というか、使われたかなと思います。私はそういう技術的なことはよくわかりませんが、私も。それで、この地区、先ほど公園の話が出ましたけども、防災広場、それから、今年でしたか、去年、グリーンスポットね。グリーンスポットとか防災広場、公園も必要なんですけども、こちら辺はどうなんですか。幾つぐらい今この地区に存在しているのかどうか。防災広場、グリーンスポット。

都市整備部長 ちょっとお待ちください。

防災まちづくり担当課長 すみません。広場整備のほうでございますが、これまでに児童遊園が二カ所、グリーンスポットが三カ所、防災広場については一カ所整備している状況でございます。

十五番委員 わかりました。それで、最後にしますけども、道路の拡張が難しいとなると、今の防災用の広場までいなくても、例えば消防車が活動するのに、活動するスペースというんですかね。恐らくこれは、車は入っていけないんですよね、完成しても。非常に活動しにくいんだと思うんです。また改めて署長さんに伺いたいと思いますけど。そういう面で道路に数カ所ということはないんですけども、いわゆる防災用の空き地ではない。何というんですかね、道路に面して、バス停ではないんですけども、何かあ

りますよね。今、荷捌き所なんてつくってありますけど、荒川区が。そんなようなものは、これは要望ですけども、要望と、後でちよつと署長さんにも参考に聞きたいと思うんですけど、そういうのは必要かどうか。どうなんでしょう。

一番委員　もちろん消防自動車が入れば、それを部署といいますけども、とまる。さらには後ろから来るとかいったときに、今おっしゃったように停留所みたいに広いところがあれば、そこに迂回していくとか、またそこに指揮本部じゃないですけども、部隊を集結さすとか、そういうことはできるということ、防災広場みたいな、先般、先ほど出ましたように尾久の四丁目では前が広場であつたということは事実なんです、やはりそれと同時に、建物自体が耐火といえますか、現在の防火槽から二十年、三十年たつと、耐火になれば、そこから延焼、類焼しないということがありますので、もちろんその広場というか、そこにつくるよりも、建物自体が耐火建物に変わっていくということが延焼拡大を、火事だけを考えれば少なく、要は燃える面積が小さくなるということだと思います。ただ、おっしゃるとおり、やはり道路が狭いという、消防自動車が入れない、通れないということになりますと、どうしても燃えている家に消防隊が到着するまでに時間がかかると。その間に燃え広がるということがありますので、単に停留所みたいのを地点、地点につくるよりも、そのほうが効果的かなというふうに思います。

十五番委員　今の名前がちよつとわからないんですけど、ありがとうございました。名前はわかりませんが、この名前がちよつとわからないんですけど、これは答申には入らないけど、附則ではないですけど、何かできないんですか。そういう改めるといふのは無理なんです。もう道路以外はだめ、無理。

都市整備部長 先生の言われるのは、活動する面では非常に参考になるというか、本当にいいと思いますけれども、これは国の補助をもらって、実際の話が、そのメニューの中でやっている。そういうものをつくとすれば、私どもとしては、そういう土地があれば防災広場として買って、そういうタクシーベイトみたいな消防ベイですか、それを兼用してもらえないのかなというふうに考えてございます。

十五番委員 終わりますけど、今ちょっと名前がわかりませんが、広場までいなくてもいい、私の話なんです、広場が一番いいでしょうけども、名称がつけば、また後で消防署長さんに教えていただくかと思えますけど、時間がかかるわけですよ、これを実行されていくのに。それから、耐火建築にも相当時間がかかりますよね。そうになると、その間に万が一のことがあるといけないわけでございますので、やっぱり両面から攻めるといんですか。防災広場、グリーンスポットとか消防車が活動できるスペースというんですか、展開できるスペースというか、そういうのもやっぱりあわせて進めないと、ただ単に道路だけでは、それこそ、これだって数十年かかってしまうと。三〇六なんか早いほうだと私は思いますけども、そう思います。

終わります。

十七番委員 私のほうから、先ほど防災・防火のことが出ましたので、どっちかというと地震に対してのことをちよつと質問させてもらいたいなと思います。

目標であります安全で魅力ある複合市街都市ということで、特に荒川区五・六丁目の地域の今の現状、耐震に対する、五十八年以降に建てられたところというのは大体何割ぐらいあるんでしょうか。

都市計画課長　今、手持ち資料の中ではちよつと把握できないところがありますので、申しわけございません。

十七番委員　先日の発表でも、関東地方に三十年以内に七割の形で大震災が起きるだろうと言われております。そういう中で、特に新しい建築基準法になって、どの程度が建て替えになっていて、どの程度がまだ古い前の状況なのか。できたらその辺も今後調べておいていただいて、今後の都市計画の中に組み込んでいただければと思いますし、また今日、御専門の木村さんが来ていましたら、その辺ちよつとわかりましたら教えていただけますでしょうか。

都市整備部長　すみません。この荒川五・六ではないんですけれども、荒川区全体の住宅の耐震の状況でございますけれども、二年前の調査では七三パーセントが耐震性があるというふうに言われていますので、荒川五・六につきましても、同じぐらいの耐震率はあるのかなというふうに考えてございます。

会長　その他はよろしゅうございますか。

それでは、何か特別御意見なければ、了承ということではよろしゅうございますか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

会長　どうもありがとうございます。それでは、特に御異論がございませんので、本議案につきましては了承ということにさせていただきます。

それから、答申文につきましては会長一任ということとさせていただきますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それでは、次の今後の予定でございますが、都市計画法案に關します今後の予定について事務局より御説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 事務局のほうから御説明いたします。

諮問いたしました都市計画法案につきましては、了承するというただいまの答申をいただき、大変ありがとうございました。今後の手続につきましては、今月下旬ごろ、これから都市計画決定、告示を行い、来年の三月中旬にこの建築確認上の担保となるための地区計画条例の改正、それから四月上旬には地区計画条例の施行を行うということで考えてございます。

以上が今後の予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、議事次第の最後ですが、その他ということでございますが、次回の開催予定について事務局より説明をお願いします。

都市計画課長 次回の開催予定でございますが、現在のところは未定という状況でございます。開催が決まり次第、後日また連絡・調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、その他、何か特に御質問等ありますか。

「なし」と呼ぶ者あり」

会長 なければ、本日の審議会をこれもちまして閉会というふうにさせていただきます。どうも本日はありがとうございました。

午後四時九分閉会