

平成二十四年六月二十二日（金）

# 第三十四回荒川区都市計画審議会議事録

於・荒川区役所

三〇四、三〇五会議室

午前十時開会

都市計画課長 定刻となりましたので、ただいまより第三十四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、大変お忙しい中、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、事務局をしております都市計画課長の松土でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、本日の審議会でございますけれども、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けれども、本日は、事前説明、それと、この会議としましてはそこで終了させていただいて、その後、現地のほうを視察させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず、本日の資料の確認でございます。事前に郵送させていただいておりますので、それ以外のものいたしましたして、机上におきましては、会議次第、それと参考資料の三番、四番という形で置かせていただいております。もし足りない部分、また郵送したものをお持ちでない方はおっしゃっていただければと思いますが、いかがでございますでしょうか。

それでは、始めさせていただきます。

まず、副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。

副区長 おはようございます。本日は、雨の中、足元の悪い中、当審議会に御出席いただきまして、本当にありがとうございます。

それから、本日は新しい委員さんの任期の始まりということでございます。皆さん本当にお忙しい中、

この審議会の趣旨を御理解いただいて快くお引き受けをいただきまして、まことにありがとうございます。御案内のとおり、三・一一以来、今までも街づくりには非常に認識が高まりつつある中でございましたけれども、特に災害に強い、そして、にぎわいのある街づくりということについて、全国ベースで認識が高まっているところです。荒川区ももちろんでございます。こういう中でございますので、当審議会で審議しなければならぬ事項、調査しなければならぬ事項、重要なものがたくさん出てくることだというふうに思っております。どうぞよろしくお願いしたいと思います。

今回、それぞれ委員さん、お願いいたしましたけれども、区民委員さんの中でお二人、公募でお願いいたしました。やはり街づくりというのは区民の皆さんみずから、同じくともに認識をして考えて街づくりを進めていくということは非常に重要だと思えます。今後のご活躍に大きく大きく期待したいと思います。荒川区では、先ほどお話ししましたけれども、三・一一以来、国ベース、国政レベルでもかなり動きが出ておりますので、こちらのほうでは、むしろ特別法まで考えなきゃいけないんじゃないかという提案もしていきたいというふうに考えております。

目の前のことでいきますと、東京都で木造密集地域の不燃化の十年プロジェクトというのを立ち上げております。これにぜひ手を挙げて選考、それから本格的な特区として認定をいただいて、それを活用して、今までなかなかできなかったこの不燃化の推進を進めていきたいというふうに思っております。当審議会の先生方の御指導を大きく大きくお願いしたいと思います。

以上、簡単でございますけれども、冒頭のあいさつにかえさせていただきます。どうぞよろしくお願い

申し上げます。

都市計画課長 ありがとうございます。

続きまして、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ので、委員の皆様への委嘱状の伝達から始めさせていただきたいと思っております。

委嘱状の伝達につきましては、本来であれば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けれども、今回につきましては、席上の配付をもちまして、委嘱状の伝達にかえさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

お手元の委嘱状を御確認いただければと思います。任期につきましては、平成二十四年六月一日から、平成二十六年五月三十一日までの二カ年となっております。よろしくお願いいたします。

あと、お席の配置につきましては、左手のほうから時計回りで、あいうえお順の席とさせていただきます。おりますので、その点に関しましては御理解いただければと思います。よろしくお願いいたします。

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。お手元の資料の二ページのところ、新たな委員さんの名簿を構成順に記載をさせていただいております。議案集の二ページでございます。そこに構成順で記載をさせていただいております。

なお、紹介につきましては、申しわけございません、自己紹介で、石橋さんのほうからお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

一番委員 石橋と申します。よろしくお願いいたします。私は、先ほど副区長からもお話がありました。

が、公募で選んでいただいた者でございます。一区民という立場から防災、そしてまちの活性化に向けて少しでもいろいろな御意見を提示させていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

二番委員 稲垣でございます。都市計画の専門といえますか、そういうことを仕事にしております。よろしくお願いいたします。

四番委員 大根田です。もう何年になるかわからないんですけど、大分古くからやらせていただいております。よろしくどうぞ。

五番委員 岡本義雄でございます。東京商工会議所荒川支部を代表して出させていただきます。御指導をお願いいたします。

六番委員 小野恒夫です。東京都第六建設事務所、荒川区の都道、河川なんかの工事と、それから管理運営をやらせていただいています。よろしくお願いいたします。

七番委員 小池寛治と申します。都市計画審議会では、前回ありました景観からの見地の計画審議会のほうに出席させていただきました。

それから、名簿に、私は学識経験者の三番で、国連大学の学長特別顧問、これは続けておりますけれども、帝京大学教授というのは、三月いっぱいをもって定年退職したので、これは「前」か、あるいはもう削除してください。よろしく申し上げます。

八番委員 東京大学の都市工学科の小出と申します。専門は都市計画とか防災計画とか、そういうことをやっております。よろしく申し上げます。

九番委員 榊真理子です。文化財保護推進委員のほうから出させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

十番委員 自民党の荒川区議会議員の志村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

十一番委員 おはようございます。荒川区町会連合会会長の須藤です。よろしくお願いいたします。

十二番委員 区議会議員の瀬野喜代でございます。民主党・市民の会です。よろしくお願いいたします。

十三番委員 区議会議員の相馬堅一です。共産党区議団です。居住地は南千住です。よろしくお願いいたします。

十四番委員 公明党荒川区議会議員の中村尚郎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

十六番委員 荒川警察署長の平野でございます。よろしくお願いいたします。

十七番委員 東京都建築士事務所協会荒川支部長の馬籠です。よろしくお願いいたします。

十八番委員 三上雅之と申します。よろしくお願ひ申し上げます。所属又は職名のところに「元東京都

住宅局次長」と書いてございますけども、もっと若いころ、荒川区役所に籍を置いたことがございます。

三上でございます。よろしくお願ひします。

十九番委員 荒川区議会自民党の茂木弘でございます。よろしくお願いいたします。

二十番委員 脇田弘と申します。公募で今回委員にさせていただきましたが、南千住に来ましてからも

十八年目です。それで、三年ほど前から少し暇になりましたので、荒川区民になり切ろうと、こういうことで、いろいろ区のボランティアですとか、いろんなところに顔を出させていただいて、今回たまたま

こういう委員に委嘱されました。初めてのことで、どうしてもビジネスマンが長かったものですから、今回の事業を見ても、これで幾らぐらいかかるのかな、どうやって原資を捻出するのかななんて、こんなことをすぐ考えてしまうんですけれど、荒川区を何とかいい方向にいけたら、何かアドバイスできたらなと、一緒に協力できたらなと、こんなふうに思っています。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 ありがとうございます。今後ともよろしくお願い申し上げます。

続きまして、本審議会の幹事について御紹介をさせていただきます。

都市計画審議会の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となっております。先ほどの議案集の資料の三ページに名簿が記載をされておりますので、ご覧をいただければと思います。

それでは、続きまして、次第に従いまして、四番、会長の選出でございます。

先ほども申し上げましたけれども、本審議会につきましましては、新しい委員さんによる第一回目の審議会でございますので、まだ本審議会の会長が決まっていない状況でございます。これにつきましては、議案集のページのところを見ていただければと思います。そこに条例の抜粋をしたところがございます。

この中で、同条例の第五条の規定によりますと、会長につきましましては、学識経験者として委嘱されている委員の方々から選出をすることとなっております。委員の皆様からどなたか推薦をいただいで、皆様の御同意を得ながら決定をしていきたいというふうに思っております。どなたか推薦をお願いできればと思いますが、どうぞございましょうか。

委員 発言いたします。当審議会を熟知なさっております、従来の小出先生を推薦させていただきたいと思えます。よろしく願います。

都市計画課長 ありがとうございます。

皆様、どうぞございましょうか。小出先生でよろしいですか。

「「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、小出先生のほうによろしく願います。それでは、席の移動をお願いいたします。

それでは、この後の進行は会長にお願いしたいと思います。会長のあいさつの後、進行をお願いしたいと思います。よろしく願います。

会長 どうもありがとうございます。会長に選任されました小出でございます。

あいさつということはございませんけども、荒川区で都市計画審議会に参加させていただくようになりまして、当時は、今日も審議にかかりますけども、地区計画というのが全くここにはなかったということですね。それから、当然ながら地区計画に係る市民参加というのもあまりなじみがなかったというような中でかなり 今日公募の委員さんもらっちゃいますし、それから、地区計画というのも少し普及されてきて、大分ポピュラーなものになってきたということもあって、少しずつ進歩してきているのかなという感じがしています。

それからもう一つは、先ほども副区長からお話がありましたけども、防災に関して、やっぱり荒川区と

というのは非常に大きな課題でございますので、これから部の名前かな、ちょっと名前も変わりました、意気込みが非常に勤ぐられるところでございますけれども、もともと防災に対してやってこなかったということではないわけで、ますますこれから非常に難しいんだけどやるという意気込みが非常に感じられて、これから皆さん方もその件に関しては十分職責を果たしていただきたいなというふうに思っております。というようなことで、よろしくお願いをしたいと思います。

それでは、お手元に配付してあります議案のページ目にございますが、副会長の選任ということで、荒川区の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ございます。したがって、この場で代理をしていただく方を私のほうから御指名させていただきますと思いますが、通例でございますけど、三上委員にお願いしたいというふうに思っておりますので、よろしくございますか。

会長職務代理 はい。

会長 どうもありがとうございます。

それでは、こちらのほうに席を移していただいて、お願いをしたいと思います。

それでは、会長職務代理者の三上委員よりごあいさつをいただきましたと思いますので、よろしくお願います。

会長職務代理 代理の者に指名された三上でございます。先ほどちょっと自己紹介のところでも申し上げましたけれども、職員として四年ほど荒川区役所にお世話になったことがございます。そういう意味では、

都庁の職員でもやっぱりそれぞれ愛着のある区があるものでございまして、私は非常に荒川区に愛着を持っております。

それから、肩書で元住宅局次長と書いてございますけれども、実は住宅局というのは今はなくなりましたけれども、木造密集地域を何とかするということをしに仕事にしておりますけれども、私の現役時代はほとんど大きな成果は上げられませんでしたので、ここでまたこういう立場でお力になればと、こういうふうに思っております。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す。

それでは、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させていただきます。

それから、既に傍聴者が入室されておるということでございますので、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申し上げます。と思います。

それでは、議事に進みたいと思えますが、今回審議していただく都市計画案件は、次回の審議会で諮問・答申の予定をしております地区計画でございます。本審議会では、その事前説明と現地調査というところでございます。

それでは、初めに、防災街づくり担当課長より事前説明ということで説明をしていただいて、その後、

質問等を受けたいと思いますが、なお、現地調査は審議会終了後に行いますので、よろしくお願いしたいということでございます。

それでは、防災街づくり担当課長から御説明をお願いしたいと思います。

防災街づくり担当課長 改めまして、防災街づくり担当課長、村山と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、お手元にお配りいたしました荒川二・四・七丁目地区地区計画並びに町屋二・三・四丁目地区地区計画につきまして御説明をさせていただきます。

荒川二・四・七丁目地区につきましては、資料の四ページからとなります。町屋二・三・四丁目地区につきましては、同じく資料の十七ページとなります。よろしくお願いいたします。

また、二番の検討の経緯につきましては、資料の三並びに資料の四、横書きのA4判のホチキスどめのものでございます。三番、地区計画の内容につきましては、資料の一並びに資料の二、お手元にご覧いただけます。A3判のカラー刷りのプリントでございます。これに基づきまして御説明のほうをさせていただきます。

なお、今回、現場説明、現地視察のほうもあるということ、説明の時間が限られてございます。一番の報告の趣旨並びに三番の地区計画の内容、こちらにつきましては、両地区あわせて御説明をさせていただきたいと思えます。御理解のほどよろしくお願いいたします。

では、一番、報告の趣旨でございます。

荒川、町屋それぞれの地区とも、九月下旬、都市計画決定を予定しているところがございます。現在、都市計画法第十六条に基づきます原案の公告・縦覧、六月十三日から二十六日までの二週間、行われているところがございます。

一つ飛ばしまして、三番の地区計画の内容を先に説明をさせていただきます。検討の経緯につきましては、後ほど御説明をさせていただきますと思います。参考資料の一番並びに参考資料の二番あわせて御確認いただければと思います。

地区計画の目標・方針につきましては、左手の中段、網かけの部分に記載してございますけれども、両地区とも、「災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち」、「住・商・工の用途の建物が調和し活気とにぎわいのあるまち」を街づくりの目標としているところがございます。この目標を実現させるため、地区整備計画において、地区施設と六つのルールを今回定めてございます。

まず、地区施設でございます。

荒川二・四・七丁目地区、こちらの資料一番、左手の下段をご覧ください。荒川二・四・七丁目地区におきまして、AからIまでの主要生活道路、そのほか、現在荒川図書館がございます約二千平米の区域を公園として位置づけます。ここでまた主要生活道路のうちK、I、J、こちらの路線につきましては、新設道路、あるいは計画幅員である六メートルに満たないということから、安全な避難路並びに消防活動を円滑に行うため、拡幅整備が必要な路線でございます。図面上では点線、破線で表示してございます。御確認いただければと思います。

町屋二・三・四丁目地区の参考資料二、同じく左手の下段をご覧ください。町屋二・三・四丁目地区におきましても、AからDまでの主要生活道路、四路線、こちらを地区施設として位置づけるものでございます。こちらと同じく四路線とも計画幅員六メートルに満たないということ、荒川二・四・七丁目地区と同様、安全な避難路と消防活動を円滑に行うため、拡幅整備が必要な路線でございます。同じく破線で表示してございます。

次に、六つのルールでございます。

ルール一、建物が建てられる位置を制限するものでございます。地区施設として位置づけます主要生活道路の沿道におきまして、六メートルの道路空間を確保するため、道路の中心線から三メートル後退して建物を建築していただきます。また、後退していただいた部分につきましては、建物はもちろんでございませけれども、塀やさく、そういった工作物を設置することも制限してまいります。

ルール二でございます。沿道のブロック塀を制限するものでございます。ブロック塀の高さは、高さ六十センチまでとさせていただきます、生け垣、花壇、フェンスなどにしていただくことによりまして、ブロック塀の倒壊、道路の閉塞を防ぐものでございます。

ルール三でございます。敷地を分割する際の最低限度を定めるものでございます。ある程度のまとまった敷地を新たに分割する際の敷地の大きさ、面積を最低六十平米とすることによりまして、無秩序なミニ開発を防ぐものでございます。

ルール四でございます。建物の最高高さを定めるものでございます。荒川二・四・七丁目地区におき

ましては四地区、町屋二・三・四丁目地区におきましては八地区、それぞれの地区区分ごと最高高さを設定することによりまして、高層建物の建設を制限するものでございます。例えば尾竹橋通り沿道地区、こちらにおきましては、高さが四十五メートル、十五階程度になりますけれども、その高さを超える建物は建設することができません。

ルールの五でございます。周囲と調和しない用途の建物を制限するものでございます。今回、性風俗施設、いわゆる建築基準法、風営法において定められた営業を目的とする住宅地にふさわしくない建築物、こういった建築物の制限をするものでございます。

最後に、ルール六でございます。建物の色彩・意匠は周辺と調和のとれたものとするものでございます。荒川区の景観条例や景観計画に基づきまして、派手な色や形の建築物の建築を制限するものでございます。続きまして、二番に戻りますけれども、検討の経緯でございます。資料の四ページになります。

まず、荒川二・四・七丁目地区のほうから先に御説明をさせていただきたいと思っております。

こちらの資料四ページにございますとおり、アンケート調査の実施、住民の方々との意見交換会、素案説明会、そういった場を設けまして、議論を重ねてまいりました。今回、その議論に基づきまして、地区計画の原案としてまとめたものでございます。

荒川二・四・七丁目地区地区計画の原案に至った経緯を御説明させていただきます。資料の三、ご覧いただければと思っております。

(一) 番、地区整備計画区域の拡大でございます。二枚目裏面にある図面をご覧くださいませ。

か。一枚めくっていただきまして、その裏面になります。カラー刷りの図面が添付されているかと思えます。表題については、「荒川二・四・七丁目地区のまちづくりルール（地区計画）“案”」ということで、第二回意見交換会の検討内容、こちらのページをご覧いただければと思います。こちらの図面に示しております水色の区域、先ほど内容のところでも御説明いたしました街づくりのルール、これが適用されない範囲とこれまでしております。しかし、素案説明会での住民の方々からの意見を踏まえまして、この区域につきましても無秩序な開発を規制する必要があるということで、地区整備計画の区域を地区計画の区域というところまで拡大したものでございます。

一つ飛ばしまして、三番でございます。（三）地区施設の主要生活道路Ⅰ路線及びⅡ路線の延伸でございます。同じく二枚目の裏面にある図面と、今度は四枚目の裏面になりますけれども、カラー刷りの同じような図面がありますが、表題といたしましては、同じく「まちづくりルール（地区計画）【素案】」素案説明会での説明内容です」というカラー刷りのページがございます。先ほどの二枚目の裏面の図面と四枚目の裏面の図面、それぞれを見比べていただければと思いますけれども、サンパール通りを挟みまして補助九〇号線になります。東側に位置する荒川自然公園、こちらは災害時の広域避難場所に指定されてございます。そこまでの避難路といたしまして、Ⅰ路線、Ⅱ路線を延伸したものでございます。

（四）番、地区施設の公園の位置づけでございます。現在ございます荒川図書館の移転先でございます。複合施設の計画が具体的に現在進んでいるところがございます。当該跡地における公園の整備の実現性が高まったことを受けまして、行きどまり道路の解消、地域住民が交流できる空間の整備を図るため、今回、

地区施設として位置づけたものでございます。

続きまして、町屋二・三・四丁目地区地区計画の原案に至った経緯を御説明させていただきます。

今度は参考資料の四になります。こちらと同じく二枚目の裏面、こちらは白黒になりますけれども、白黒の図面をご覧いただけますでしょうか。タイトルのほうは、「町屋二・三・四丁目地区のまちづくりルール（地区計画）【案】」意見交換会の検討内容です」という表題でございます。

町屋二・三・四丁目地区につきましては、先ほど御説明いたしました荒川二・四・七丁目地区と異なりまして、旭電化通り、三〇六号線、尾竹橋通り、都電通り、そういった外周道路を除きまして、周辺道路以外の地区内の道路につきましては、幅員六メートル以上の道路がほとんどございません。

このため、地区内の消防活動困難の解消を目的といたしまして、当初AからGまでの七つの路線、こちらを六メートルに拡幅する案を二十二年度開催いたしました沿道説明会において提示させていただいたところでございます。その際、住民の方々からさまざまな御意見をいただきました。

今回、参考資料の二番、カラー刷りのこちらのペーパーになりますけれども、参考資料の二番、こちらの図面にお示しをさせていただいておりますとおり、AからDまでの四路線、こちらを六メートルに拡幅する案へと変更したものでございます。

また、変更前のB、F、Gになりますが、こちらの三路線につきましては、資料のほうの二十六ページと二十七ページ、ご覧いただけますでしょうか。図面がそちらのほうにございます。東京都市計画地区計画のこちらは地区施設図ということで、図面がございます。二十六ページと二十七ページでございます。

こちらにございますとおり、地区内の道路ネットワークを補完する区画道路として今回位置づけているところでございます。

なお、変更前のE路線、こちらにつきましては、旭電化通りまで延伸することによりまして、こちらは現在のC路線になりますけれども、地区内における消防活動困難区域の解消もあわせて図られるものでございます。

最後になりますが、四番、今後の予定でございます。最初の資料のほうにお戻りいただけますでしょうか。四ページ、もしくは十七ページをご覧ください。

今後、東京都との協議、都市計画案の公告・縦覧、本審議会の諮問・答申を経まして、九月下旬、都市計画決定の告示を予定しているところでございます。

大変急ぎ足の説明で申しわけございません。説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

会長 何かざっと概略を御説明いただいたんですが、御質問いただけますでしょうか。

委員 議事進行との関係なんですけれども、二つの地区の計画ですけれども、別々に審議したほうがよろしいんじゃないですか。まずは荒川二・四・七丁目のほうをやって、それから共通する問題があるかと思えますけれども、町屋二・三・四丁目のほう、状況がより厳しい状況にあると思えます。別々に審議することを提案します。

会長 どうもありがとうございます。非常に共通している部分がたくさんありますけども、個別の案件

でございますので、まずとりあえず最初のほうの　　ちょっと区別がなかなかつかないかもしれませんが、荒川の二・四・七の地区についてまず御意見を伺いましょうか。いかがでしょうか。共通する部分もございましたので、特に荒川二・四・七に限らず御質問していただいても構いませんけれども、とりあえずまず荒川二・四・七に関する部分から参りましょうか。

委員　中身というより、荒川二・四・七というくりなんですけども、実際の町名は、西日暮里だとか町屋一・二丁目だとかもエリアとして入っているのかなと思うんですけど、地区計画、住民合意をつくって街づくりをしていきたいということ非常に大事な取り組みなんですけど、この四十何ヘクタール、かなり大きなもので、しかも、面的に連単しているからどうしてもそうやってしまったのかなという感じもするんですが、その辺の名称のつけ方とエリアゾーニングについての区のほうで検討した経過といいますか、最初に伺っておこうかなと。とりあえず町屋一丁目・二丁目とかというのは、もともと北地区の再開発とかいうような部分も、駅前再開発というような部分もあった、それがなくなってというようなこともあるかと思うんですけども、ちょっとどんな経過があつてゾーニングをしたかというのを最初に認識しておきたいと思うんですが。

都市計画課長　まず、経緯といたしましては、この地区計画は、かけようとしているこの区域につきましては、以前から密集事業の中でこの同一の地域につきまして事業を進めてきた経緯がございます。その名称が一応荒川二・四・七という形の中で、一番代表する場所を選定してそうした名称をつけてきたという経緯の中で、今回の地区計画につきましても同様の名称を使っているというようにことだなというふう

に思っております。

委員　そこはわかりました。ただ、コアな部分はもともとそういう木密の事業名なんだよということ認識したいと思うんですが、ちょっと全体に広がっていることの複合性とか、そういうのを取り込んだほうがやりやすいとか　町屋の駅前に近いところが入ってくるわけですよね。町屋というところも入ってくるわけで、そういうことの、何ていうんですかね、二・四・七と表現したときに、全体としてはいろいろ町名もあるしというようなことで、矛盾がないといえますか、検討してみただけ、やっぱり広げたほうがいいというようなことの合理性のあたりをちょっと説明しておいていただけないかなと。

都市計画課長　先ほど経緯の中で少し御説明申しましたが、当初、町屋の一丁目のほうは、この地区計画から外していこうということも実は考えておりました。その中で、ちょうど二・四・七ということもございませう。ただ、やはり密集事業との兼ね合いや、また、先ほど課長のほうからお話のとおり、住民の説明会の中で、ちゃんとこうしたところも乱開発がされないように取り組むべきではないかというような御意見もいただきました。少し広げていって、密集事業と同一の区域になってきたというような経緯もあるのかなというふうに思っております。

委員　この参考資料の一の表示について若干のコメントがあります。

一つは、このI、Jというのは、荒川自然公園にくつつけるという意味なんですね。そうすると、Hも荒川自然公園につけるように表示したらよろしいかと思えます。H道路の右側ですね。

それから、この主要生活道路のBというものですけれど、Bは実は、下のほうは、南のほうは両面通行

なんですけれども、荒川七丁目、Hと交差するところから北のほうは片面通行、一方通行なんです。したがって、ここは点線で表示されるべきものだと考えます。

それから、これはむしろ町屋二・三・四丁目とも関係しますけれども、この赤線でかかっている道路というのは、主要生活道路ではなくて、区画道路という整理がされています。ところが、区画道路というにはどういうルールないしガイドラインがつけられるのかということがはっきりしませんので、これについては、この荒川二・四・七丁目でもいいし、あるいは町屋二・三・四丁目に共通するものとしてお話しただいてもいいんですけれども、それについての御説明が欲しいと思います。

それから、この六つのルールについてなんですけど、六つのルールというのは、建物についてだけ、建物に着目した考え方なんですけれども、なぜルールについてこの六メートルの根拠というのは、説明の資料によると、阪神大震災の例で燃え広がり倒壊の防止、それから消防活動というのが六メートルということの根拠になっているわけです。この前の都市計画審議会で、景観という見地から私は、電線の地中化と、すなわち電柱も、それから電線も地中にすべきである。一つは、景観の見地。欧米を回っていると、日本に帰ってきて思うのは、電線がある、本当に景観を損ねているわずらわしさというのが。中長期的な都市計画においては、電線の地中化というのをきちっと入れておく必要があると思います。これは直ちには実行できないにしてもですね。特に道路の幅員を拡張するようなときには、それは極めて重要。チャンスですから、そういう計画はあらかじめ持つておくということが極めて大事だと思います。したがって、景観と、それから防災と、この二つの見地から電線の地中化というのを、この六つのルールという

のは建物ですけど、ルール七にしてもいいんですけども、あるいはプラスアルファというようなことで、ルールの一部として考えていただきたい。

以上が私のコメントです。

防災街づくり担当課長 防災街づくり担当課長のほうから御説明をさせていただきます。

まず最初、一番目に御質問いただきましたH路線の荒川自然公園、避難広場となっておりますH路線をそちらまでつなげるべきではないかという御質問でございます。サンパール通りを挟んで、実はこちらの公園までにはまだ道路が現在ございません。宅地になってございます。そういった状況から、今回こちらのほうには線を引いていないところでございますけれども、それとあわせて、こちらの避難場所に通じる入り口も今回サンパール通りを挟んでございませので、今回の計画からは外しているところでございます。

また、二番、こちらのG路線のところ、一方通行で、踏切のちょっと手前になるかと思えますけれども、サンパール通りにつながる部分、Cと書かれている部分との交差部になると思いますけれども、実は補助九〇号線の計画がございます。幅員が六メートルに満たない部分が、ごくわずかになりますけれども、ちょうどこの灰色の重なっている部分、確かに御指摘のとおり、こちらのほうは六メートル幅員がございませんので、ちょっと描き方のほうは私どものほうも工夫してまいりたいと考えます。

また、三番目、区画道路、茶色い線というか、赤茶色の線の位置づけというところでございますけれども、今回、主要生活道路としてAからLまで位置づけている路線になります。それを地区内で補完する

道路、地区内の道路ネットワークとして補完する道路という位置づけで今回お示しをさせていただいたところでございます。

四番、景観と、あと防災に配慮した電線類の地中化。今回、地区計画、こういったものを契機といたしまして、面的に整備すべきではないかという御意見でございます。私どものほうも、当然のことながら、こちらの地区、防災。当然防災だけではなく景観にも配慮した計画にしていきたいということで、今回の地区計画にはそういった項目は盛り込んでおりませんけれども、また密集事業なり、その他さまざま手法を用いましてそういったものが実現できないか、そういったものは今回の地区計画の計画と同時に並行という形で検討させていただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 すみません、ちょっと補足の説明をさせていただきます。

委員おっしゃったB路線のこの延長につきましては、この点線であらわしているこの表現としましては、六メートル以上ある道路について実線の表現をさせていただいてございますので、交通規制のほうがかかわった形での表現ではございません。ただ、一方通行であるというのは認識をしております、またそうした交通規制に関しましてはこれから検討していきたいというふうには思っております。

それとあと、区画道路に関しましては、特段例えば六メートルにしろとか、そうした制限はございません。ただ、やはりこうした主要生活道路を補完した道路であるということはお示しをしつつ、これについては四メートル道路として整備をしていくことになるのかというふうに思っております。

それとあと、最後の質問のまず六メートルの根拠でございますけれども、委員おっしゃるとおり、やは

り消防車が入れる道路、また区画整理事業でいきますと六メートルが標準となっていると。そのようなことの中で、六メートルということで設定をさせていただいてございます。また、景観の考えは本当に重要な視点だと思います。また、地中化につきましても、この地域、都市計画道路に限らずできないか、そうしたものについては検討していきたいというふうに思っております。

会長 そのほか、いかがですか。

委員 先ほどゾーニングの話が出たんですけれど、今回もこの二地区をやりますよね。それで、たしか去年か、おとしか、南千住の一丁目だとか、荒川五丁目・六丁目というのを、地区計画をやったと思うんですけど、あとジグソーパズルみたいに荒川区全体を地区計画で埋めていくのか、どの程度の期的な計画ですね、そういうものがどうなっているのか、お教えいただければと思うんですけれど。

都市計画課長 この地区計画につきましては、一般型の地区計画としているわけですけれども、基本的に今密集事業がかかっている地域、これにつきましては、そこを地区計画という形で定めさせていただいております。

というのは、木密事業というふうに言っておりますが、やはりこの事業には限りがございます。やはり何年間という限りの中で集中的にやっていく区域でございます。ただ、事業が終わってしまえば、じゃあ、もうそれで終わりなのかということになってしましますので、そうではなくて、長期的な視点に立てば、やはり街づくりは皆さんのために行わなきゃいけないということの中で、皆さんとともにルールをつくって、未来永劫この地区計画はこのまま残りますので、そうした形でやっていく。

ただ、密集事業にかかった、こうした区域については、そのスピードを上げていくために事業も進めていくという考え方のもと、まず担保という形の中でこの地区計画については定めさせていただいてございます。ですので、残っております尾久地域の密集事業エリアだとか、そうしたものについては今後検討していきたいなというふうに思っております。

会長 ほかにも。

委員 いろいろと説明をありがとうございます。

ちよつとお願いなのですが、これから机上配付で結構ですから、都市計画の地図、用途地域図とか、あるいは都市計画マスタープランとか、置いておいていただけると、今までどういう地区計画があるかというところがわかると思いますし、お願いしたいと思います。

それから、御説明を伺っていましたらば、意見交換会とか説明会の経過を踏まえている案が変わってきたということで、大変結構な話だなと思っております。

それで、たまたま私のもとに以前いただいた南千住一丁目・荒川一丁目、これに隣接したところだと思いますが、それがあつたので、今回のと比較させていただいたんですけど、その中で一つだけ質問させていただきます。複合住宅地区の高さ制限について、割ときめ細かく例外的といいますか、敷地面積に応じて緩和があるわけですけれども、私の手元にあるものに関しては、三百平方メートル以上の敷地に関して、一気に三十メートルというふうに決めているようなんですね。

それで、それはその後、変わっていないとすれば、私の理解が合っていれば、今回はそれを三百から九

百未満と九百以上とできめ細かくされているようですので、ちょっとその私の理解が合っているかどうかということと、それから、そういうふうに変わってきたというのは何か地域の違いがあるという御認識なのか、それとも、これからはこういう考え方でやっていきたいというお考えなのか、その辺について説明いただければありがたいと思います。

すみません、今日の説明のなかったところで申しわけないんですが。

会長 本来的には、面的に今高さ制限とかがかかっている、その資料がないので、なかなか説明が難しいかと思うんですけど。

都市計画課長 今、既にかかっている地区計画につきましても、二地区ございます。南千住・荒川それぞれ一丁目の地区計画と、荒川五・六丁目の地区計画でございます。

高さの関係でございますけれども、基本的には容積率の十分の一の数字を基本とさせていただいております。ですので、基本的には三十メートルということが基本になるわけでございますけれども、委員おっしゃるとおり、今回に関しまして、それぞれきめ細かく設定をさせていただいております。

これまでの過去でいきますと、荒川五・六丁目につきましては、同じような形できめ細かくやっております。ただ、南千住・荒川一・一のところは、おっしゃるとおり、三百平米以下は十六メートル、それ以上になると三十メートルということで、これにつきましては、やはり地区での話し合いの中でかなり高い建物が欲しいという御意見等々もいただきました。こういう形になっていると。ただ、基本としましては、今回お示しした、こうしたきめ細かい高さ制限にしていきたいということは思っております。

委員 ありがとうございます。

会長 ちよつと個人的に、関連するんだけど、この町屋駅前の地区は指定しないというの、これはさっきの経緯と関係するんだろうけど、補足説明していただけると。

都市計画課長 すみません。これは、町屋駅前地区の指定しないという地区は、再開発事業で高度利用地区になってございますので、そうした指定はしていないという状況でございます。

会長 どうもありがとうございます。その他、ございますか。

委員 すみません、ちよつとマイクの声が小さいものですから。課長さんの声はよく聞こえるんですが、ほかの方が、お二人聞こえない。何かマイクがよくない。

会長 ちよつとごめんなさい、一番委員が先なので、こちらから意見を伺いたいと。まずしゃべってください、順番ですから。

委員 申しわけございません。二点ほど要望させていただきたいと思えます。

まずは、私としては、先ほどお話ししましたが、私も二十五年以上この荒川区に住んでおりまして、その住んでいる一住人として、この地区計画についてはぜひ引き続き積極的に推進をしていただければと思います。それにあわせて、荒川二・四・七丁目地区についてですが、補助九〇号線について一点ほど御要望させていただきたいと思えます。

町屋駅前なんですけれども、熊野前から町屋駅までは車で来ることができんですが、結局、町屋駅からさらに南千住のほうに抜けようとすると、一度左折をしたり右折をしたりして、町屋斎場のほうに抜け

てサンパール通りに抜けなければ南千住方面に行けないというような状況がございました、私、二十五年以上住んでいるので、町屋駅前も含めて、かなり区議の皆様や荒川区の職員の皆様の御努力によって整備、進んでいると思うんですけども、その一番最後の部分の整備がなかなかちよつと進んでいないというところで、若干もう一步かなというところがございます。そこが整備できれば、さらに荒川の活気、にぎわいが進んでくると思いますので、ぜひ御要望として、引き続きの積極的な取り組みをお願いしたいと思います。ます。

もう一つは、自転車の部分についてでございます。

やはり荒川区、下町でございますので、自転車利用の方がたくさんいらっしゃる中で、これは地区計画整備後の話になってくると思いますが、自転車道の整備や自転車駐輪場のあり方等を含めて検討していただと、より防災という観点からもよろしいのかなと思いますので、その点も含めた形で、ぜひ引き続き地区計画のほうを推進していただければと思います。

以上です。

委員 区画道路の件なんですけど、区画道路、AからKまでこの地区にあるんですね。それで、先ほど都市計画課長から、AとKについても、区画道路についても四メートル以上ということをお話しになりましたけど、それだけにとどまるのか、あるいはさらに区画道路、この主要生活道路と同じように、六つのルールを決めたように、同じような類似のルール、あるいはガイドラインというのを検討しておられるのか、あるいは今度検討されるのか、その点についてお伺いしたいと思います。四メートルだけでしょう

か、それ以上のものはないというふうに理解していいのか、そのあたり御説明ください。

都市計画課長 区画街路につきましては、委員おっしゃったとおり、私も先ほど申し上げました、今のところ四メートルという形で、主要生活道路に例えば格上げをしていくとか、そうしたものについては、今は考えてございません。ただ、まずはこの主要生活道路を着実に行って、その次という形の中では十分検討できるものなのかなというふうには思っております。

委員 ちよつと会長、いいですか。今日、事前説明ということなんですけど、どこまで質疑をしていいのかですね。やり出すときりがないので、私もいろいろ聞きたいことがいっぱいあるんですけど。

会長 なかなかその判断が難しいんですけど、とりあえず今言った全体の計画の……。荒川二・四・七だと、さっきの地区の範囲というのは非常に重要だということと、それから、少しさつきも話をしていますけど、実際の道路を拡幅するに当たって、密集事業と非常に密接に絡んでここが指定されているということとは御理解をいただきたいということと、それから、特に六メートルの道路に対して、現状幅員が非常に厳しい。多分今日見ていただくとわかると思いますが、六メートルの三メートルセットバックというのが本当にできるかどうか。その辺のルールを見ていただきたいということと、地区計画、詳細にどこまで詰めるかというのは非常に難しいんですけども、そういう意味で、現実性のあるところで押さえているというぐらいの感じをつかんでいただいて、それで、あと問題は、一般的なルールに関して、既存不適格の話みたいなのがあって、それをどうするかとか、いろんな話が多分あるかと思うんですが、ちよつと地区に入る前に、ざつと疑問に思っておられることを質問していただければというぐらいの判断でしかないんで

すが。あまり参考にならないと思うんですが。とりあえず聞いていただければ何でもやりましょう。

委員　ちよつと一点だけ。さつき一方通行の話が出ていたんですけど、この主要生活道路を六メートルにした場合、これ、基本原則的には双方方向通行を目指すのか、やはり一方通行のまま残すのか、その辺の考え方というのはどういうふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

都市計画課長　私どもとしては、これについては、やはり警察との関係、交通の流れがございますので、そうしたことの中で私どもとしては検討していきたいというふうには思っております。

委員　これ、荒川も一部一方通行がありますが、町屋はほとんど全部一方通行なんですよ。今日どこまで入っていくのかわかりませんが、そうすると、これ、一方通行のまま規制して行って、そして六メートルに広げるといっても、これから何十年かかるかわかりませんね、全部が六メートルに広がるのに。その途中で大地震なんかがあった場合は、一方通行だから片側から入っていくけど、消防自動車やなんかは、多分それを守っていたら途中までしか行けないから、反対から入ってきたりすると思うんですね。そうすると、もう完全に交通が麻痺しますよね。もうそれが明らかに考えられるので、その辺をある程度きちつとしていかないと。

じゃあ、双方方向にした場合、六メートルで果たして双方方向できるのかどうかということ、具体的に申し上げますと、町屋の主要生活道路のCなんですけど、これ、本当に現地をずっと見てこういう線を引いたのかどうかと思うんですけど、本当にクランク状になっているんですね、途中がね。多分私の車でも大変なんですよ、選挙のときなんかは、一方通行なんですけど、ここをずっと抜けてくるのがね。ここ

を主要生活道路にするということだと、想像して、どういうふうに広げるのかなと。

逆に言えば、このクランクのところの最初の角、よくわからないと思うんですけど、二十七ページを見てもらうと多少わかるんですけど、主要生活道路Cというふうになっていて、南から行って最初のクランクの角、ここは区の公園なんですよ、児童遊園。だから、ここなんか、区の土地なので、逆にここを真つすぐ道路にしちゃうとかね。

それからあともう一カ所、その先がもつとひどいクランク状になっていまして、ここなんかも、このまま広げるんじゃないかと、やっぱり思い切つてこの際だから真つすぐするとか、そういうことをやっていかないと、現状の道路のまま六メートルにしていくつたつて、できたつてこのままじゃ消防自動車なんか全く入つていけないと思います。

だから、そういう細かいところはいろいろあると思うんですけど、ぜひ現地をよく見て検討していただかないと、このまま都市計画決定して事業化するというのには、結構どうなのかなというところがありますので、お願いしたいと思います。

防災都市づくり部長 先生、いい、参考になる意見、ありがとうございます。

まず、交通規制の件でございますけれども、私どもといたしまして、やはり消防活動困難地域を解消ということ、物理的にいかに六メートルを確保するか。その後、やはり災害時、先生言われたとおり、一方通行だという支障等があるというふうなお話もありますので、それにつきましては、警察さん、消防さん、そこいらと協議しながら、また当然地元の方々ともお話ししながら、その規制のあり方について

は検討していききたいと。

あともう一つ、クランク状のこれでございますけれども、実際今はこれでやっていきますけれども、先生言われたとおり、区の公園があれば、別にそれは線形を直していく。また、下の民地については、今そこにありますとその人の承諾がなくちゃいけないので、やはり用地買収のときに、そういう形でうちのほうから当たってみたいなど、なるべくスムーズに車両が通行できるような形でやっていききたいと。ただ、基本はこれで決定させていただいて、最後、用地買収のときにそういうことを説明して、できればその一軒全部買っちゃうとか、そういうことも考えていききたいというふうに考えてございます。

会長 すみません、随分熱心な御意見をいただいています。ちょっともう一点ありますので、後でまとめて御質問を受けたいと思います。とりあえずは、今度は町屋の二・三・四地区のことにに関して御質問を受けたいと思いますが、いかがでしょうか。こちらのほうは非常に厳しい状況の中にあるんだと思うんですが。

委員 町屋も荒川も一緒なんですけども、現状ではこの生活道路、決して広いわけではないですし、それを将来的に広げていこうというのはいいんですけども、一方では、一つには、最近の改装と申しますか、新築そっくりさんというか、新規に建設するのではないという改装という形で、セットバックをしないままいくお宅がいつまでもあると、いつまでたってもこれが広がっていかない。途中で狭くなっていたら、それまでが広くなっても意味がないというので、ちょっとその辺をどういうふうにお考えになっているかが一点。

それともう一点、高さ制限なんですけども、現状の段階ではこの地域に、敷地が広いとしても、三十メートルの建物が建つというのは、近隣の方にとって非常に違和感があるのではないかなというふうに思っております。私もマンションの御相談をいろいろいただいている中で、トラブルになったときには、建設会社のほうが、そんなに嫌ならば地区計画でもっと制限をかけてくれみたいなことも言われたことがあるので、せっかくこういった地区計画がかけられるんだっただらば、その辺の住民の方の御意見、どのような御意見があったのか、ちょっとお聞かせをいただければと思うんですけど。

都市計画課長 すみません。まず、一点目のなかなか四メートルであっても守らないところがあるというところで、これにつきましては、私どもも、荒川区は二十三区の中でもそうした二項道路と言っておりますが、二項道路をちゃんと四メートルの道路にしていくということは、進んでいる区ではあります。ただ、やはり委員おっしゃるとおり、そうしたものが守られないところもございますので、これにつきましては、私どもも監察なり、そうしたことの中、また建築確認時、必ず確認をしつつ、指導していきたいというふうに思っております。

それとあと、二点目の高さの問題でございます。これにつきましては、過去住民の方々からいろんな御意見をいただいております。ただ、現状としても既存不適格の建物というのが何棟か出てきているというのと、あとは、地主さんにおいて、やはり自分の土地の価値を下げたくないというような御意見も実はいただいております。そうした狭間の中で、私どもとしてはこういうルールをつけ足していただいているというところでございます。

委員 町屋二・三・四丁目というのは、私も実地検分したんですけど、ここは本当に大変だと思います。道路の幅を拡張するとなると、その人たちの建物を建て替えるときに後ろに下げる必要があるわけですね。それとの関係で、住民説明会の質疑応答が一部出ていますけれども、参考資料の四の「まちや！タイムす！」の第二十二号、四枚目くらいに書いてありますけれども、「地区施設に関すること」と、主要生活道路を地区施設というふうに観念するわけですね。

それで、「なぜ6mの道路空間が必要なのでしょうか」ということで、これは淡路大震災の経験に基づくものだと。

その次なんですけど、「後退することに協力した場合、固定資産税の減免などあるのでしょいか」。答えは、「後退した部分の宅地の扱いのままです。減免の対象とはなりません」。これは協力しようと思っても極めて難しいところなので、極端なことを言えば、これは例えば荒川区がその部分を、拡張した部分を購入するというような形とか、それは今の区の条例や都の条例との関係と法的な問題を解決する必要がありますけれども、ここは固定資産税がそのままという形だと、本当に右のほおをぶん殴られ、左のほおをぶん殴られという状況になるかと思えます。ここは何らの工夫が必要だと思います。

それから、建物に関すること、その下にありますけれども、「最高高さの制限が定められていますが、そのような高さの建物が建ち並ぶ街並みにしていくことでしょうか」という質問に対して、答えは、「今回、地区計画では高さの上限を定めるものでそのような高さの建物を誘導するものではありません」。確かにそのようなかもしれませんが、先生が御指摘されたことと同じように、やはりまちの景観、パリにし

ても、それからアムステルダムにしてもハーグにしても、ヨーロッパのところは高さ規制というのがあって、高さ規制というのは、上限だけじゃなくて、下限も誘導するという形で都市づくりが進められているわけです。

したがって、ただ上限を定めるものプラス町並みをきれいにするというは、今までは木づくりで災害があるとはなくなった。ヨーロッパのほうというのは、むしろれんがづくり、石づくりなんですね。ところが、今やコンクリートでつくるビルディングのほうがむしろ大きくなっていく中においては、今後、五十年、百年も続いていく可能性というのが大きい。そういう中においては、やっぱり将来のまちのイメージというものを念頭に置いた上での都市計画づくりということが必要だと思えます。

したがって、この高さは、上限を制限すればいいというだけではなくて、できるだけ上限をそろえる。そろえるというアイデアというのも重要なのではないかというふうに考えております。

都市計画課長　まず、道路に関してでございますけれども、基本は、私ども、買収をさせていただいて、この主要生活道路については広げていきたいというふうに思っております。すみません、この中には恐らくやりとりがあったと思うんですけども、ぱっと書かれておるとやはりそうした理解になってしまうかと思えます。ただ、それと、例えば売らない方でも、無償使用承諾ということで、道路として使用していただくことはいいですよという形をいただくと、それについての税は減免になります。そうしたものがないときに、こうした状況になるといふことだと御理解いただければというふうに思っております。

それとあと、高さの関係ですね。私どもは、やはりこの表現のとおり、この高さでそろえたいというこ

とではないというのはまず本旨でございます。その中で、例えば最低限とかいうのは、やはり駅前には最低限の高度地区も逆に定めているところもございます。ただ、こうした市街地のあんこの部分、そうしたものを高さをもっともつと低くという考え方はあるうかと思えますけども、私どもとしては、ただ現状として、例えば開発でも十五階建ての建物が建ってしまったりとか、そうした状況がありますので、最高限度については定めさせていただいて、これからの街づくりについて、良好な街づくりの高さについても考えていきたいというふうには思っております。

会長 どうもありがとうございます。

なければ、ちよつと現地を見て、また次回に御質問ということでもよろしゅうございますか。

「はい」と呼ぶ者あり」

会長 どうもありがとうございます。

じゃ、すみませんが、これでとりあえず検討というのは終わりたいと思えますが、それでは、会議次第の第六、その他ということで、次回の審議会等、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 次回の審議会につきましては、八月の末ごろを予定しておりますので、詳しい日程が決まり次第、御連絡を申し上げたいというふうに思っております。

なお、この本審議会の終了後、現地調査を行いますので、一階のロビーにお集まりをいただければというふうに思います。よろしくお願いいたします。

午前十一時十六分閉会