

平成二十四年八月二十八日（火）

第三十五回荒川区都市計画審議会議事録

於・防災センター研修室

午後三時開会

会長 定刻となりましたので、ただいまより第三十五回荒川区都市計画審議会を開催いたしたいと思います。

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

今回御審議いただく案件は、本日、八月二十八日付で区長より諮問されました都市計画案でございます。この都市計画案につきましては、前回の審議会（六月二十二日）で事前の説明を受けたものでございます。本日、答申ということになってございますので、よろしく御審議のほどをお願いいたします。

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、よろしく願いをしたいと思います。

副区長 皆さん、こんにちは。第三十五回になりますけれども、都市計画審議会を開会し、お願いしましたところ、酷暑の中、御出席をいただきまして、本当にありがとうございます。

ただいま会長さんのほうからお話がありましたけれども、今回の議事であります荒川二丁目・四丁目・七丁目地区の地区計画、それから町屋二・三・四丁目地区の地区計画、この二つの議事につきましては、私ども、長年懸案でございましたけれども、木密地域のまちづくりのまさに基礎、これで本当のまちづくりができるかどうかというかぎを握っているというふうに思っております。

ただいま東京都のほうの木密地域不燃化十年プロジェクトの先行実施地区に申請中でございます。もう

じき多分結論が出るかなと思いますけども、このまさにベースになる地区計画。地区計画の中でも私どもとしては非常に重要なものというふうに思っております。

本日は、慎重な御審議をいただきまして、答申までぜひよろしくお願いしたいと思います。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す。

それでは、初めに、事務局より御報告がございますので、よろしく願いをしたいと思います。

都市計画課長　　都市計画課長の松土でございます。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、十八名の委員の方に御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、まずは御報告をしたいというふうに思っております。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。八点でございます。まず、席上配付をさせていただきます。いただきました四点、会議次第と委員の変更について、それと参考資料の一と二でございます。それとあと、五点目以降につきましては、既に皆様に郵送で送らせていただいております。「議案・資料」と別紙三、参考資料三と四でございます。別紙の一、二につきましては、先ほど言いました「議案・資料」と言っております厚いものの中に含まれているものがございます。どうでございますでしょうか。御確認いただけますでしょうか。もしお手元になれば事務局のほうに言っただけならばと思えます。よろしいですか。

それとあと、お手元に都市計画図とマスタープランを御用意させていただいております。今回の参考

にしていただければというふうに思っております。

また、マスタープランにつきましては、もし御自宅のほうにあれば帰るときには置いていっていただければというふうに思いますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして、委員の変更について御報告をさせていただきまします。資料の委員の変更についてをご覧ください。A4の一枚でございます。

昨日、八月二十七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きまして、関係行政機関の職員といたしまして、新たに委員が就任をされました。

新委員の任期につきまして、審議会条例第四条第一項に基づきまして、前任者の残任期間となりますので、平成二十六年五月三十一日までとなります。

新委員さんにつきましては、本日は所用のため欠席をしておりますけれども、御紹介をさせていただきます。関係行政機関の職員といたしまして、警視庁荒川警察署長の成瀬太基委員でございます。よろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして、会議次第の第三番にございます委員の変更についての御報告を終わらせていただきます。

会長 会議に入る前に、本日の会議につきましては、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、傍聴者を希望される方は入室をしてください。

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

議事内容につきましては、前回の審議会で説明を受けておりますが、再度議案ごとに説明をしていただきたいと思います。

都市計画案の内容につきましては、都市計画課長より説明をしていただき、計画概要及び意見書等につきまして防災街づくり担当課長より説明をお願いしたいと思います。その後、計画案ごとに質疑を行いますと思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それでは、初めに、荒川二・四・七丁目地区について説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、荒川二・四・七丁目地区の都市計画案の内容につきまして、座って御説明を申し上げます。

すみません、「議案・資料」としてあります横のちよつと厚い資料のほうで御説明をしたいと思います。ご了承ください。

あけまして、一ページでございます。荒川二・四・七丁目地区地区計画についての諮問でございます。

骨子でございます。「荒川二・四・七丁目地区における合理的な土地利用と建替えの誘導により、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めざす地区計画を都市計画決

定するため、諮問する「ものでございます。

これまでの経緯でございます。これも前回御説明を申し上げましたけれども、二十二年度からの意見交換から始まりまして、二十四年度まで記載の内容で回数を重ね、交換会、説明会を、またアンケート調査を行ってきたところでございます。

地区計画の内容でございます。あけていただきまして二ページをご覧ください。別紙一でございます。名称といたしましては、荒川二・四・七丁目地区地区計画でございます。

位置といたしましては、記載の各地区内ということで、面積といたしましては、約四十八・五ヘクタールでございます。

地区計画の目的でございます。「本地区は、災害時の安全性を確保するため、広域避難場所に至る避難路である地区外周道路に接続する既存道路を安全な避難経路としての機能を確保しつつ、建築物等の適切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替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する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。

土地利用の方針につきましては、地区ごとに五つに分けさせていただきまして、記載のとおり形で定めさせていただいてございます。

地区施設の整備方針でございますけれども、二点ございまして、「地区東部に位置する広域避難場所である荒川自然公園につながる主要生活道路とそれを補完する区画道路を位置付け、災害時に必要となる安全な避難経路の確保と日常生活の利便性と住環境の向上を図る」ものでございます。また、二番目といた

しまして、「地域住民の交流・憩いの場であり、災害時における地域の防災活動の拠点として利用できる公園を位置付け、行き止まり道路の解消を図る」ものでございます。

建築物等の整備の方針につきましては、記載の三点につきまして整備方針として定めさせていただきます。でございます。

次に、地区整備計画でございます。

道路に関しましては、記載の主要生活道路、また区画道路につきまして定めさせていただきます。でございます。

続きまして、四ページをお開きください。公園につきましては、約二千平米、後ほど概要で御紹介をさせていただきますが、この公園について新設をしてみたいというふうに思っております。

次に、建築物等に関する事項でございます。

地区の区分ごとに面積も表示をさせていただいておりますが、建築物の用途制限、また敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、それと建築物等の高さの最高限度、それぞれ定めさせていただいております。

また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限につきましては記載のとおりでございます。垣又はさくの構造の制限につきましても記載のとおりでございます。

続きまして、六ページ以降がそれぞれこの二・四・七丁目地区につきましての総括図、また位置図、それとそれぞれの計画図をつけてございます。

最後、十四ページをお開きください。都市計画の案の理由書でございます。

理由でございます。

本地区は、外周及び地区内に三路線の都市計画道路を擁し、荒川区役所周辺及び幹線道路沿道では商業・業務施設が立地しており、地区の内部は老朽化した木造建築物や狭小宅地が混在し、狭隘道路が多く残された地区でございます。

区は、「荒川区都市計画に関する基本的な方針」では、木造密集市街地の防災性の向上を積極的に推進することとし、「防災街区整備方針」では、防災再開発促進地区に指定し、防災性の向上と生活環境、生産環境の改善を図り、安全で快適なまちづくりを進める地区に位置づけているところでございます。

このため、区では平成十七年度から密集住宅市街地整備促進事業を導入いたしまして、道路・公園等の公共施設整備や老朽住宅の共同建て替えの促進を図るとともに、都市計画道路事業や都市防災不燃化促進事業により、幹線道路の整備及び沿道建築物の不燃化を進めてきたところでございます。

また、事業導入に合わせまして、平成十七年度に地区住民による防災まちづくりの会を結成し、平成二十一年度より区と協働で地区内の住環境の向上や安全性の確保のための具体策について検討し、地区の特性を生かした土地の合理的かつ健全な利用や地域のさらなる防災性の向上を図ることを目標とするまちづくりのルールを定め、その実現のため本地区計画の検討を重ねてきたところでございます。

このような経緯を踏まえまして、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ため、約四十八・五ヘクタールについて、荒川二・

四・七丁目地区地区計画を決定するものでございます。

以上でございます。

続きまして、概要を説明させていただきます。

防災街づくり担当課長 防災街づくり担当課長、村山と申します。引き続きまして、荒川二・四・七丁目地区地区計画、こちらの計画概要と意見書等につきまして、お手元にお配りいたしました資料に基づきまして御説明をさせていただきます。

では、失礼ながら座って説明をさせていただきます。

地区計画の概要につきましては、こちらの参考資料のA3判をお配りしてあるかと思うんですが、裏表の資料になります。それと、都市計画案に対する意見書の写しにつきましては参考資料の三、ホチキスどめのものがございます。都市計画原案並びに都市計画案に対する意見書の要旨及び区の見解につきまして別紙の三、同じくA4判でホチキスどめのものがございます。町屋二・三・四丁目地区に関する資料も一緒にとじられておりますけれども、それぞれ御説明をさせていただきますと思います。

なお、前回の審議会におけます事前説明と若干重複する部分はございますけれども、簡略化して御説明をさせていただきますと思いますので、よろしくお願いいたします。

では、計画の概要でございます。参考資料の一、A3判の両面刷り、カラー版のものをご覧ください。

地区計画の策定に至ったこれまでの経緯、地区計画の内容をまとめたものでございます。

荒川二・四・七丁目地区につきましては、平成十七年度から密集事業を導入、災害に強いまちづくりを

進めております。平成十八年三月に発足いたしました「荒川二・四・七防災まちづくりの会」を中心といたしまして、平成二十二年度から地区計画制度の導入を検討してまいりました。これまでの意見交換会やアンケート、説明会等の経緯につきましては、記載のとおりでございます。省略をさせていただきます。裏面をご覧ください。

地区計画の目標・方針につきましては、左手の中段に記載してございますとおり、「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」をまちづくりの目標といたしました。この目標を実現させるため、地区整備計画におきまして、地区施設と六つのルールを定めてまいります。

まず、地区施設でございます。左手の下段をご覧くださいただけですでしょうか。荒川二・四・七丁目地区におきましては、AからLまで主要生活道路、十二路線のほか、現在荒川図書館がございます区域約二千平米を公園として位置づけるものでございます。これらの主要生活道路や公園を地区施設として位置づけることによりまして、消防活動の困難区域並びに行きどまり道路の解消が図られるものと考えてございます。次に、六つのルールでございます。

ルールの一、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は、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てていただきます。また、後退していただいた部分には、建物はもちろんでございますけれども、塀やさく、そういった工作物を設置することも制限させていただきます。

ルールの二でございます。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六十七センチまで、生け垣、花壇、フェンスなどにしていただくことといたします。そうすることによりまして、ブロック塀の倒壊による道路の閉塞を防ぐものでございます。

ルールの三でございます。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、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止するものでございます。

ルールの四でございます。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、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におきましては高さが四十五メートル、十五階程度の建物になりますけれども、四十五メートルを超える建物は新たに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。性風俗施設、いわゆる建築基準法や風営法、それらの法におきまして定められました営業を目的とする住宅地にふさわしくない建築物、そういったものの建設を制限するものでございます。

最後に、ルールの六、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。

表にお戻りください。

以上の地区整備計画において定めます地区施設並びに六つのルールにつきまして、「建替え基準のま

め」といたしまして一覧表にしてまとめてございます。

続きまして、意見書の要旨及び区の見解でございます。別紙三、一ページ目と二ページ目、四ページ目をご覧くださいませうか。別紙三でございます。

荒川二・四・七丁目地区地区計画の都市計画原案並びに都市計画案に対する意見書につきましては、それぞれ一通ずつ一名の方から提出をいただいております。意見書の写しにつきましては、参考資料の三をご覧くださいませうかと思えます。

いただきました意見書の内容は、都市計画原案並びに都市計画案ともに、地区整備計画に定めます建築物を新たに建設する際の六つのルールのうち、ルールの四、建築物の最高高さを定める事項に関するものでございます。

一ページ目をご覧くださいませうか。都市計画に関する意見でございます。

高さの最高限度の制限は、現況よりも高い建物を誘導していません。沿道地区は、現況の建物と同程度、複合住宅地区は五〜六階、せいぜい七階までを最高限度とすべきという御意見でございます。これに対します区の見解といたしましては、指定した高さの建物に誘導するものではなく、高さの最高限度を定めることによりまして、地区内における突出した高さの建物の建設を抑制することを目的としております。また、沿道地区及び複合住宅地区における高さの最高限度につきましては、地区の現況、周辺地区の規制値、そうといったものを参考として定めたものでございます。

二番目、複合住宅地区における高さの最高限度を敷地面積によって緩和するのであれば、公開空地等を

設置できるよう基準面積をより広くすべきとの御意見でございます。これに対する区の見解といたしましては、緩和の面積基準につきましては、地区の現況から検討してまとめたものでございます。また、市街地の一体性、地区の特性から、隣接する地区の制限内容と統一的な基準としたものでございます。

続きまして、二ページ目をお開きください。その他の意見でございます。

敷地面積の最高限度、ルールの三の敷地を分割する際の最低限度を定める項目で六十平米となっております、いますけれども、現況よりも厳しい制限になっております。高さの最高限度の制限を厳しくしたとしても、私権を過度に制限することにはならないのではとの御意見でございます。これに対する区の見解といたしましては、敷地面積の最低限度の制限につきましては、新たな敷地の細分化を制限するものであり、従前からの敷地面積を過去にさかのぼって効力を持たせようとするものではございません。同様に、高さの最高限度につきましても、従前の権利を保護しつつ、地区の誘導方針として定めたものでございます。

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 ありがとうございます。

以後審議に移りたいと思えますが、最初に、職務代理の三上委員から、前回少しごあいさつが不足していたということもございました、それもあわせて最初に御質問いただけると伺っておりますので、よろしくお願いたします。

会長職務代理 今、会長からお話がありましたように、前回、会長代行就任の際、きちんとしたあいさつ、きちんとしたあいさつというのは、会長さんがやられましたような都市計画、まちづくりへの姿勢だ

とか、あるいはこの審議会への抱負だとか、そういうことを述べられましたけれども、私はそういうことをきちんとお話ししませんでした。今日は諮問された議案について質問させていただきますが、それに先立ちまして、都市計画決定に対して私が日ごろ考えていることを二点ほど述べさせていただきます。その後、質問に入らせていただきます。

私個人は、荒川区で財務課長、あるいは予算課長を務めさせていただき、その後も東京都庁で財務局、ほかの局でも財務、予算、経理などを経験いたしました。こうした経験から、かなりいろいろな事象、問題を財政面から考える習性がまだ抜けておりません。いろいろなプロジェクトを実施、実現するためには、よく人、金、ものというように言われますけれども、お金は極めて重要だと私は考えております。財源の裏づけの乏しい計画は絵にかいたもちだというふうにやゆされますけれども、殊各区における都市計画事業については、私としては東京都で都市計画交付金制度が創設された以降、財源確保の心配が大きく減少したものと考えております。しかしながら、この都の都市計画交付金も、あるいは国、国交省などの補助金なども、そのほとんどが都市計画決定という行為が補助採択の条件になっていると承知しております。その意味で、今回諮問・答申をするこの都市計画決定は、財源確保の第一歩、スタート台に立ったという意味で、大変重要な意味を持つものというふうに考えております。

もう一つ、都市計画の議案については、私は百点満点を期待し、これにこだわる必要はないと考えます。今すぐできること、実現の見通しが立ったこと、あるいは多くの関係者、住民合意が得られたこと、これらが多く含まれていれば、いろいろ欠点はあるかもわかりませんが、及第点をつけるべきだと私は

考えております。我々には時間が極めて貴重ですので、百点満点を追求するあまり時間を浪費すべきではないと考えるからであります。

こういう考え方のもとに二つほど質問させていただきます。

二つの議案に共通することですけれども、荒川区が事業主体となるこの議案の事業について、実施に必要とされる経費を幾らくらいというふうに見積もられているのか。概算の概算でも結構でございます。また、かなりの額だと思えますけれども、その財源調達の見通し、この都市計画案が絵にかいたものではないということをご確認をさせていただきたいと思えますので、財源調達の見通しなども知らせてほしいと思えます。

それからもう一つ、建物の高さの限度について意見書の提出があつて、それに対して区の見解が述べられました。私の理解が行き届かないところがありますので、もう少し掘り下げたといえますか、かみ砕いた説明をいただきたいと思えます。

以上二点でございます。よろしく願ひします。

会長 ありがとうございます。その辺、今の質問に対して、事務局、いかがでしょうか。

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。

まず一点目、事業費並びに財源でございます。こちらの事業につきましては、先ほどから言葉として出ておりますけれども、密集市街地整備促進事業ということで、国費並びに都費の導入を行っているところでございます。今回、まず荒川二・四・七丁目地区、こちらの道路整備にかかります主要生活道路の概算

の事業費でございます。延長が千六百七十メートルほどございますけれども、用地取得費、それに伴う補償費、道路整備費、そういったものを含めまして、概算ではございますけれども、全体事業費といたしまして、十八億でございます。国のほうから国費といたしまして二分の一、東京都のほうからはおおむね四分の一都費を充当することになってございます。

もう一点、高さに関する御質問でございます。もう少し掘り下げて御説明いただきたいという御意見でございます。こちらにつきまして若干補足をさせていただきます。

今回、地区計画におきまして高さの最高限度を定めさせていただいておりますけれども、まず幹線道路の沿道地区につきましては、広幅員の尾竹橋通り等々を含めた道路によって囲まれておりますけれども、容積率の十分の一を基本といたしまして、その道路幅員によりまして低減を行いまして設定したものでございます。

また、その中になります複合住宅地区、こちらの高さの最高限度の定め方でございますけれども、まず、既存建物の状況を調査いたしました。その結果、五階建て以下、こちらのほうにございますが、三百平米未満が十六メートルの五階程度となっておりますけれども、五階建て以下の建築物が大半を占めていたこと、また、こちらの地区の特性を見た際、主要生活道路が連続しているということがございます。そういったことから、隣接する地区、既に地区計画を定めております荒川五・六丁目地区になりますけれども、こちらと同様の規制値が妥当ではないかということで、五階建て程度が有効な十六メートル、そういったものを定めたものでございます。

ただし、こちらの地区の中につきましては、当然狭小の住宅から広い敷地を持つ建物等々もございます。資料にも記載してございますけれども、三百平米以上九百平米未満につきましては二十一メートルの七階程度、九百平米以上につきましては三十メートルの十階程度ということで緩和を設けているところでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、皆さんから御質問、御意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 この厚いほうの資料、「議案・資料」の別紙一の二ページ、厚い資料の二ページの一番下の段ですけれども、具体的なコメントがございます。「建築物等の整備の方針」という中で、二の項目なんですけれども、「安全な避難経路を確保するため」ということで三点ほど挙がっております。壁面の位置の制限、それから工作物の設置の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。それはそれでいいんですけど、それにもう一つ加えていただきたいのは、電線の地中化というのを明文で書き込んでいただきたい。すなわち、「さくの構造の制限を定め、また電線の地中化を促進する」というような文言をきちっとした明文でそこに含めていただきたいというのが私のコメントです。

会長 前回の御報告のときも質疑であったと思いますが、いかがですか。

都市計画課長 電線の地中化でございます。これは私どもも主に今都市計画道路を中心に進めている中で、こうした主要生活道路につきましても私どもは条件がそろいさえすれば進めていく方向の中でやって

ございます。ただ、こうした市街地における細街路とか、細い道につきましては、地中の地下埋設物の関係、それでなかなか地中の電線の配管ができない。また、地上機器の配置の問題ですね。そうしたところでなかなかそれを進めていくということができない状況があるということとはまた一つあるわけでございます。その中で、方向性としては地中化につきましたよっていくということの中でございますけれども、この方針の中まではちょっと記載はしていないと、そういうような状況でございます。

委員 今の御説明の趣旨というのは、いろんな困難があってもやっていくということを根底で考えておられるんだろうと思います。

それで、この都市計画というのは、今後建て替えのときとか、やっぱり十年、二十年先のことを踏まえてやる必要があるのです、それで、はっきりと電線の地中化というのを大きな目標として明記することに意義があると思います。ということ、ぜひ明文化をしていただきたいというふうにお願いします。

会長 事務局、いかがですか。

都市計画課長 委員のお気持ちは十分わかるところでございます。ただ、なかなかこの明文化までは、この地区計画におきまして現状としては控えさせていただきたいというふうな思っております。

委員 ちゃんと理由ぐらい言わないとだめだよ。まあ納得できればいいわけだから。

委員 やっぱり大きな長期的な方針だから。

委員 書きたくありませんというのとはわかったけど、その理由は何かと。

都市計画課長 方向性としてということの中で、ルールという形でやはりこの地区計画では定めなけれ

ばなりませんので、必ずここではやりなさいとか、そうしたルールづけが地区計画においては重要なファクターになってくると思います。ですので、方向性として、そうした方向性はもちろんあるわけでございますけれども、地区計画としてのルールとしてはなじまないものかなというふうに思っております。

会長　いかがですか。

委員　ちよつと繰り返しになりますけれども、同じ問題についてはこの荒川二・四・七丁目だけではなくて町屋二・三・四丁目についても出てくるんですね。同じようなこと、やはり特に大きな障害がなければ長期的な方針というのをきちつと打ち出していくというのがまさに都市計画審議会で議論すべきことなので、それはきちつとぜひ明文化していただきたいというふうをお願いいたします。

防災都市づくり部長　すみません、防災都市づくり部長の倉門でございます。

先生の言われている地中化につきましては、本当に災害時にも大変役に立ちますし、景観上も非常にすぐれたものというふうに考えてございます。ただ、先ほど都市計画課長が申し上げましたとおり、地区計画に定めるということはルールを定めていかななくてはならないと。ただ、荒川区の例えば二メートルとか六メートルの道路、この下にはガス、水道とか、もういろいろなものが入っております。そこいらを動かさない、まず電線、東電、NTTのケーブルは入らないと。

あともう一つ、都心でいけば、大きな建物がありますので、高圧でそのまま受電設備もあるんですけれども、荒川みたいなこういう低圧だけのまちになりますと、大体二十メートルに一カ所ぐらい大きな変圧器というのを設置しなくてはならないということもございます。

それと、例えば都市計画道路でやった三〇六号線のあるところでの地中化の費用は、メーター当たり百万円かかっています。当然国庫補助もいただいておりますけれども、そういうさまざまな問題がありましてなかなかできないと。

ただ、私ども区といたしましても、条件の整ったところ、例えば六メートルに広げるところで周りに区の公共施設、それとか公園があるとか、そういうところにつきましては、実現可能なところについてはやっていきたいと。ただ、この地区計画、都市計画の中でそれを明記してやっていくということはなかなか、その後が進みませんので、そこいらは御理解いただきたいなと思っております。ただ、気持ちは私どもも地中化をしていきたいと。ただ、この都市計画決定、ここで明記することは難しいということでございますので、御理解いただきたいというふうに考えてございます。

防災街づくり担当課長 一点補足をさせていただきます。

今、委員がおっしゃってございます電線類の地中化でございますけれども、こちらにつきましては、先ほど防災都市づくり部長から答弁がございましたとおり、できることからという形になります。密集事業の整備計画等々の中に明確に路線等々を位置づけまして今後検討、導入についてきちんと明記という形に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。

会長 よろしゅうございますか。

委員 どこに明記するんですか。

防災街づくり担当課長 失礼いたしました。繰り返になりますけれども、密集事業の整備計画という

ものがございます。そちらの中に、これまで電線類の地中化という項目は、これまでメニュー等々はございましたけれども、なかなか広幅員の道路でないと難しいところがございますので、今回、具体的には荒川二丁目地区のところでは新設道路がございます。そういった路線のところでの地中化の導入というものが具体的なところになりましたら、きちんと整備計画の変更をいたしまして、そちらにきちんと導入するということを明記させていただきたいと思っております。そんなに遠くない将来かと思しますので、よろしくお願いいたします。

会長　どうぞ。

委員　ちょっと関連してお伺いしますが、私は個人的には電線地中化というのは全体で進んでいくものだろうとは思っていたんですが、ただ、六メートル道路の場合には、逆にかなり頻度の高い地上面で変電施設が立ち上がったぐらいにいろいろ支障物になっていくということもあって、一定の幅員が必要なのかなと逆に考えていたんですが、どうも今のお話を聞くとね。だから、必ずしもそういうことでないのか。

だから、今回地区計画の中で整備しようとしている六メートル道路、主要生活道路というのは、ですから、今のお話は、木密に接して例えば九〇号だとか、もうちょっと六メートル以上のものだとかがあった場合にはつけられるとか、そういうお話なのかもしれないけれども、そのこのルールのつくり方というのはわかりやすくきちつと説明もしていただかなきゃいけないし、当然こういう地区計画をつくるときに住民の皆さんに何でそうなのかというのは、できるならできる、できないならできないということがはっきり明確にわかるように説明をされるようにしていただかないと、木密の計画の中には明示しますと言われると、

だったら木密が入っている地区計画で何で明記できないんだというふうに逆に思っちゃいますから、技術的な問題を含めて、そこはちゃんとわかりやすくしていただきたい。できるならやっぱり可能性があるところとは入れ込んでも何も問題はないのではないかと逆に思います。

それと、ちょっとかかわってあれなんです、この地区計画というのはルールがありまして、この六つのルールというのはみんな共通しているわけですね、基本的には。ですよ。いろいろ地区計画をあちこちでやるけれども、ルールは共通しているということだとすれば、具体的にここはこうだよと指定する、主要道路の指定や何かのことはあつたにしても、ルールの中に共通ルールとしてあるのであれば、その部分にいろいろできることが、委員の皆さんから出ているようなことできちっと入れ込めるものは入れ込んでもいいんじゃないかという感じがするんです。個別性の中ではここはできませんというなら、ちゃんとできませんと言えればいい。そんな感じがするんですが、どうなんでしょうか。

防災都市づくり部長 すみません、ちょっと説明がうまくなかったので申しわけございません。

まず、地中化については、基本的には歩道のある道路。歩道も三メートルぐらいの歩道がある。歩道があるということは、変圧器も車道側に設置できるということで、民家のほうの出入り口には支障ないと。

ただ、これも現実にやっていきますと家の前は車庫なのでやめてくれとか、いろいろございますけれども、基本は歩道設置されている道路で、歩道幅員三メートル以上のものということで、それで私もはこれままで都市計画道路の新設道路につきまして、新設というか、都市計画道路の新設の路線につきましては、三〇六、あと一〇七、それとか東京都さんでやっていただいた白鬚の区画街路とか、そういうところについ

て地中化を図ってきたと。それ以前につきましては、東電、N T Tのほうが単独で日暮里駅周辺、一部やっていたいただいた経緯がございます。そういうことで、基本的には三メートル以上の歩道のある道路を中心にやってきました。

ただ、先ほど防災街づくり担当課長が言いましたのは、例外的に密集事業で六メートル道路をつくる、その沿道が公共施設、公園ということで、今検討しているところでございます。それができるかどうかはまだ内部で検討中でございます。それができたらこの地区計画ではなくて整備計画のほうに位置づけるといようなお話だったというふうに考えてございます。

そういう形で、私どももできることはやっていきたいというふうな考えでございますので、そこいらよろしくお願いしたいというふうに考えてございます。

副区長 すみません、副区長の三嶋ですけども、この電線の地中化については、私どもも絶対やりたいと思っっているんですよ。特におっしゃるように、密集地域で、本当に道路の狭いところで、まさに電柱が問題なんですね。地中化できたらいいなと思っっているんですけども、いろいろ検討している中で、技術的にも今申し上げたように非常に難しい。変圧のその部分を地上に持ってきてかなり占有するわけですよ。そのスペースをつくらなきゃいけない。それから、各事業者が共同溝の中に入れる入れないということになりますと、こういう狭隘なところに入ってくるので、まとめ切れないのが現状なんです。実際は広い道路でやっている。それから、新規に道路を整備するところにどんどん地中化が進んでいるので、地方都市なんかはきれいになっていくんですよ。私なんかは悔しいんですよ、荒川区に来ると電柱がどんとあって。

これ、どうなんだろうと。一番必要なところができていないんじゃないかというふうに思っています。

こういう現状ですから、一般ルール化として、地区計画は一般ルールできちんと限られた中でみんなを守っていかうという計画ですから、そこにはやはり盛り切れないのが現状なんです。ただ、先ほど担当のほうで申し上げた今回の不燃化のプロジェクトの計画の中というのは、まさに我々の心意気をその中にきちんとして、荒川区で可能なところをこういうふうにしたらできるんじゃないかということを経営しながらや提案をして、木密の中でこういう形の電柱の地中化ができるんじゃないかということを提案しながらやっていきたい。そこでアタックをしていきたいんです。そういう意味合いをぜひ御理解いただきたいなと思います。そういう意味で木密の計画の中にそれを位置づけていきたい。

これで都のほうなり国のほうでそれがいいぞということになって認められてくれれば、今までいろんなことでなかなかできなかった条件が、こういったエリアで、こういうまとめ、空間をこういうふうなまとめでいったら、それなら認めてやろうと。それは財政的にもきちんとして保証するよというシステムができるかもしれない。そこを目指して我々は頑張りたい。ただ、それを今地区計画で最初からやっていったら現状とは全く合いませんから、このトライを踏んだ上で、さらに次のステップに行きたいというふうに考えております。そういう意味合いでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 よろしゅうございますか。その他、何かございますか。

委員 今の御説明は御説明として、とりあえずお伺いしたいと思います。ただ、ずっとちょっとこの間、考えていたんですが、大きな都市計画の中で住民の合意をもうちょっと細かい形できりながらまちを直

していこうと。大ざっぱな言い方ですが、そういうことで地区計画をつくって、住民は知らないとかというんじゃないかと、合意をしながらいろいろ直していこうよということが出発なのかなと思いつながら、ただ、ルールはみんな共通しているわけですよ、やるところ全部ね。それはそういうことでもいいという面と、今のお話がありましたけど、もうちょっと小さな、この四十八ヘクタールとか四十ヘクタールとかということかなりコミュニティとしてもでかいコミュニティでやってきますから、場合によっては、じゃあ、うちのまちは何とか地中化しようとか、電線だけの話じゃないですが、もうちょっと細かいコミュニティの中で、手法をどうするかというのは専門家の皆さんの意見を聞かないといけないんでしょうけど、地区計画というか、まち直してみたいなことをやるということなんですが、今のこの提案されていることと若干違うんですが、目指していくようなことというのがもうちょっと小さな枠組みの中と申しますか、自分たちのまち、手の届くところだったらこれができるんじゃないかとというような議論ができると思いますか。

もうこの木造密集地域もそうですけど、主要生活道路もそうですけど、要するに最終的には地震があつたときにどうするということが避けて通れない問題として今考えられているんだと思うので、少しでもこの地区計画をやることでやっぱり地震の備えになったということと、残念ながら、なかなか木造密集地域が改善されていかないんだけれども、それにしても、どうやってたらそういうことに、みんなの合意で耐震性も少しでも高まったとかということになるのかなということがどうしても頭から離れないものですから、どういう規模とか、どういうコミュニティとか、そういうようなことももし今後、一般ルールを当てはめるべき地域を決めていくということではないんだと思うんですが、みたいに、だけにならない

ような考え方みたいな、ちょっとその辺がこの間、議論していて少しどうなのかなと思ったところなんです。が、ちょっと言っていることが中途半端かもしれないんですが、もし御意見いただければと思います。

会長 いかがでしょうか。

防災都市づくり部長 荒川区は昔から災害に弱い土地構造をしているということで、私どもも、荒川区は区の面積の六割が密集地域で、これを一日も早く改善していかなければならないというふうに考えてございます。

先生が言われた地区計画のエリアが広いというのは、これは私どもも認識しているところでございます。あまりにも広過ぎるのかな。ただ、緊急にこれから、先ほど副区長のほうからもお話がありましたけれども、今、特区申請をしてございます。これで十年間で不燃領域率を七〇パーセントにする。この地区計画につきましても、主が主要生活道路、これを担保していききたいというように考えてございます。当然密集事業におきましては、耐震補強とか建て替え、それらもあわせて総合的に、今の計画では十年後には指定を受ければ七〇パーセントを目指していききたいと。それに近い値はいくのかなと。今後、この荒川二・四・七は先行実施として今やってございますけれども、そのほかの地区、密集事業をやっているところにつきましても、私どもは不燃化十年プロジェクトを本格実施、それに手を挙げて進めていききたいと。

この今やっている密集地区をやってもまだ改善する場所が残っていると。ただ、町屋はなかなか十年、二十年では改善できないという面も一方ではございます。ただ、私ども、今やっぱり全力を挙げて、これまで以上にスピードアップをして安全な荒川区にしていききたいという気持ちで進めているところでござい

ますので、よろしく御理解のほどを。ただ、先生の言われた、これは広いというのは、ある面では私どももそう思っているところはございます。将来またこれができた暁に、また本当に地区の方々が自分たちでここにさらに厳しい規制をかけて地区計画を定めたいということがあれば、私どももそれについては御協力して指定していききたいと。

私どもが考えておりますのは、一方で時間軸というのがございます。ずっと時間をかけてやればいいというものではなくて、ある面ではやっぱり早急に最低限の安全性を確保していききたいということがございますので、広過ぎると言われれば、それは確かにそういう面もあると。ただ、今時点ではこれで進めていきたいというふうに考えてございます。

会長 どうぞ。

委員 すみません、東京都の第六建設事務所なんですけれども、今、相馬委員の言われた電線地中化のお話というのは、私も個人的にはぜひいいなと思って盛り込んでいくべきかなとは思っているんですけれども、実際、電線地中化事業を私どもの事務所でかなりやらせていただいているところから、一つだけちょっと気になる点があつて御紹介までにさせていただきますと、電線地中化事業というのは、あれ、簡単に言っちゃうと法律でやっていますので、電線地中化事業をやりますとそこにもうすべての電線が入ります、ケーブルでも何でも。そういうことで言いますと、今、関係企業者調整という言い方をしているんですけど、下水、水道、電力、ガス、このようにいろいろ研究しているんです。そういういろいろなもの合意とか同意というのは気持ちの上じゃなくて技術的に可能かとか、そういうことを入れなきゃいけない

というのが一つと、それから、電線というのは道路以上のネットワークですから、面として見てどこまでが可能か。ある程度の規模がないとこれは反対に無駄になっちゃいますから。傾斜をかけたケーブルをかけなきゃだめになっちゃうとかがありますし。

それからあと、一番私が気になるのは、三上委員が言われたように、とにかく手をつけて早くやっていかなきゃいけない。防災都市づくりということですので、明日にでも地震が起きるかもしれないわけです。そうなったときにどういう形が一番早く手をつけられるのかということになると、ちよつとこういう言い方をすると怒られちゃうかもしれないんですけど、電線地中化を全部ネットワークとして、面として防災の効果が出る以前に、やっぱり六メートルの道路をちゃんとつくっていくとか、そっちのほうがどうしても、怒られるのを承知であえて言いますが、早いのかなと。

実は私ども、ここで補助九〇号という事業をやらせていただくことになっております。これは、当初都市計画ではここを広げる予定はなかった、三次の都市計画には。ただ、このところ、防災都市づくりの緊急対策というのを東京都でやらせていただいて、この八月でしたか、ごめんなさい、発表になりました、ここもやらせていただくと。区さんが積極的にやっていたかという背景が多分あったのかもしれませんが、けども、そうなってくると、この九〇号は今たしか現況幅員十一メートルぐらいですかね。それが二十五になります。当然のことながら、ここは電線関係の事業者の全部電線を入れまして全部下に潜らせます。まずそういうメーンのところできて、それから後に枝葉をどうやっていくかと多分議論になっていくと思うので、その中でいろいろ具体的な議論をやっていただけのかなというふうに非常に期待しております。

ぜひこの地区計画、特に地区整備計画というのは、僕も都市建設、長いんですけど、リアリティーのあるものとか、そういうものをやっていかないと、これ、間違っていたら三上委員から訂正をお願いしたいんですけど、たしか補助採択の規定なんかの中ではある程度現実性のあるということと、どうしてもちよつとひっかかっちゃう部分、抵触というのは、電線地中化がどこまであるかちよつと僕も不勉強で申しわけないんですけども、少なくとも事務局においては、今出ているような電線地中化を面でまちの中まで入るといふ方法が具体的にどういふふうにやれば一番金銭面とスピードをあわせていいのかということを確認にして、十分な研究を先にされた上で調整をさせていただいたほうがリアリティーがあるのかなんてちよつと思いましたが、電線地中化はいろいろ苦労しますので、いろいろあれこれつけ加えさせていたいただきました。

会長 大変ありがたい話、どうもありがとうございます。

じゃあ、稲垣さん。

委員 また少し変わりますけれども、よろしいですか。もう電線地中化はこれでよろしいですか。

今回、事前に送付された資料の中で参考資料三というのと四というのがありますが、これは個別の御意見だと思えます。これは別紙三の意見書の要旨及び区の見解というのにもう既に反映されているというふうに理解してよろしいですね。

それで、今回、先ほどからのお話というのは、主に主要生活道路をはじめとして、どつちかということとあんなこの部分といいますが、中の部分についての議論が多くて、それもとても重要で大事だということはわ

かるんですが、今回の御意見は割合高さの、先ほどのまとめでもおっしゃいましたけれども、特に沿道の高さと、もう一つはその住宅地区における十六メートルを緩和する規定についての御意見のように思いました。

それで、ちょっと気になったのは、今日の別紙三というものの中で、最初の御意見に対しては「突出した高さの建物の建設を抑制することを目的としている」と書かれています。今回の御意見を拝見しますと、例えば明治通りその他を含めまして、今の建物よりもずっと高いところで最高限度が決められているということですので、もしその御意見のとおりだとしますと、そういう余裕のある高さを設けることの意味というものがもう少しきちんと語られなければいけないんじゃないかと。その理由をちゃんと書いていただきたいというのが一つございます。それから、もしそういう突出した高さの建物の建設を抑制することを目的とするということをおっしゃるんです。ならば、複合住宅地区について、そういう敷地面積の違いによってかなり高い建物も建てられるというようなことをどうお考えなのか。これも説明されるべきであろうと思います。

それからもう一つ、地区計画というのは荒川区が決定する都市計画ですから、都市計画マスタープランに則していなければならぬということになります。荒川地域についても、町屋地域についても、幹線道路沿道においては、建物高さの秩序付けによる良好な景観を目指す」というふうに書かれています。ということとは、今言われた突出した高さの建物の建設を抑制することとかなり近いことなのかなと思うんですが、そういうことも踏まえた上で、現況の一番高い建物よりもかなり高いところにその制限高

さを設定した理由をもう少し明確に説明していただきたということと、複合住宅地区について、敷地面積の大きさに応じて高さの緩和をしているということは、それより突出した高さの建物の建設を抑制することとどう関係するのか。

あともう一つ、これは最初から伺いたかったんですが、具体的に三百平米以上の敷地ですとか、それから三百平米、九百平米未満、九百平米以上というような敷地の具体例というものを当然計画される以上は事前に把握されているのではないかと思います。私、荒川区の地域環境アドバイザーというのをさせていただいておりました、主にマンション紛争なんかが起きつつあるところといえますか、そういうところに派遣されて皆さんとお話ししたりする機会があるわけですが、そうしたような敷地でこのような建物の高さを許容することによって何らかの問題が起きるような敷地なのかどうか、これなら大丈夫であろうというようなことまで含めてお考えなのか、具体的にそういう土地があるのか、そこは大丈夫そうなのか、これも含めてぜひお返事いただきたいと思えます。

会長 事務局、いかがですか。

防災街づくり担当課長 ただいま御質問をいただきました項目、抜けていたら後ほどまた御質問いただければと思えます。

まず、あんこの部分ではなくて、今の幹線道路の沿道の地区の既存不適合の話であろうかなと考えてございます。

こちらの地区については、私どもで現況の既存不適合が地区内にどれだけあるかという形で調査を行っ

ているところでございます。こちらの地区については、この複合住宅地区を除きまして、尾竹橋通りに一棟、藍染川通りに一棟、二棟存在しているところでございます。こちらについては、複合住宅地区のほうの基準にも、基準というか、区域にもまたがっておりますので、複合住宅地区の基準のみを超えているという状況でございます。このことから、私ども荒川区といたしましては、複合住宅地区以外、周辺のこちらで申します尾竹橋通り沿道地区、明治通り沿道地区、藍染川通り沿道地区、こういった沿道の地区の最高高さの制限につきましては、現況程度を最高とするものとさせていただきたいという考えでございます。現況以上に突出した建物、今後規制ができるというところでございます。

なお、参考までに、この地区内ではございませんけれども、明治通りに隣接する、同じく地区計画を私どもで先行して行っております南千住一・荒川一の地区計画の区域内、そちらにつきまして、具体的な名称は控えさせていただきますけれども、二棟ほど基準を超えているビル、マンション等がございます。そういうこともございますので、今後、先ほどの十年、二十年、長期的な計画、都市計画ということもございまして、そういったところをにらみまして、今回高さを決めていったところでございます。

委員 すみません、ちょっと途中でですが、今に関連してよろしいですか。すみません。

御回答ありがとうございます。私が申し上げましたのは、この意見書という少し厚いものを拝見しますと、二ページ目ですけれども、個々の地区について、明治通りの沿道も、それから尾竹橋通りについても藍染川についても、二十階程度とされていますが、これを超えませんが、一番高いものでも十五階だとか、十五階とされているけれども、現在これを超える建物はありませんということ、特に明治通りに

ついて、そうするとこの御趣旨、この御意見によれば、十五階程度なのに何で二十階にするのか、もっと高いものを誘導するようではないかというふうに書かれているので、どうなのかというふうに伺ったつもりだったんですが、今の御回答ですと、特にそういうような突出している、ほかの例で少し基準に合っていないものもあるとおっしゃいましたから、それは逆に規制しているわけだと思いますので、逆に今の高さの最高限度に大体合わせているというふうにお返事いただいたと考えるとよろしいですか。ありがとうございます。わかりました。わかりました。じゃあ、続きをお願いいたします。

防災街づくり担当課長 では、続きまして、複合住宅地区の敷地面積の規模による区分、こちらを決めた際の状況というか、私どもできちっと把握してこういったものになっているのかということの御質問かなと思っております。

こちら先ほど申しましたとおり、荒川二・四・七丁目地区、こちらについては、どれが既存不適合、制限を例えば五階建ての十六メートルにした場合どれだけの既存不適合が発生するかということと、面積によってどれだけの既存不適合のビル、マンション等々が緩和されるかと、適合になるかということとを調査してございます。

実際のところ、こちらの地区につきましては、複合住宅地区、こちらの最高高さ十六メートルを超えるものにつきましては二十二件ございました。今回、地区面積に応じて規制値を緩和という形になっておりますけれども、こちらの緩和を設けた場合でも既存不適合の建築物については十三件残るような状況になってございます。ただ、それぞれの物件もというか、ビルも、規制値の差は階高一階程度ということで、

おおむね一メートル、二メートル、五、六メートルというところでおさまっているところがございます。

そうしたことから、今回、今後そういったビルのオーナーなり権利者等々が建て替え、改修等々を行う際、今後の計画の中でそういったビルの高さを抑えることが可能かなと、従前と同じ同規模の床面積が新たな計画の中で解消されるのかなと考えているところがございます。

説明は以上でございます。

委員 御説明を受けて初めて理解したのですが、どちらかというと、この趣旨は既存不適格の発生を抑制するための記述だったということが、でも、どこにも書いていないので、私はこれからそういう大きい敷地については高いものを建てさせてあげますよという意味なのかと思ったものですから、先ほどのような御質問をしたわけなんです。

ただし、こう書かれているということはそういうことも可能ですから、今後、土地をまとめたり、あるいは大規模な土地利用展開が起きたときにそういうことがなされる可能性もあると思いますので、その既存不適格を救うという趣旨とこれからの建物を誘導するという趣旨は区別して、既存の建物については適用除外というようなことも地区計画でできると思いますので、そういう政策であるとするれば、その是非はまた別といたしまして、そういうお考えだとすれば、やはり分けて表現といたしますか、決定なされたほうがいいのではないかというのが私の意見でございます。そうでないと、さっき御質問したような、高さになるべくそろえていきましようとして書いてあるのに、ぽつと高い建物が建つことを容認しているというように読めちゃうということなのだと思います。

会長 どうぞ。

委員 稲垣先生の後を受けてという格好ですけども、本当にこの高さ制限にちょっと怖さを感じておりました、本当にこのあんなこの部分に十階建てがほんと建った場合に、近所の皆さんがそれを納得していただけだろうか。明治通り沿いの二十階もそうですけど、周辺の皆様がどのように感じになるか。私も地区計画というのは地域の人が自分たちのまちのルールを決めるものだというふうに理解しておりますので、そうした部分で本当にこれで……。地区計画で認められたらば、つくるほうも地区計画どおりにつくっているんだという形で当然近所の方に対応されるようになってくると思います。それで、そのときになって住民の方が、そんなこと知らなかったと言われても、ちょっと手おくれになっちゃいますので、どのぐらいの住民の方がこの地区計画案を理解されていて、本当に自分のうちの目の前に急に十階建てが建つことがあるんだよということまで踏まえて理解されているのかどうか、ちょっとその辺をお聞きしたいと思うんですけど。

防災街づくり担当課長 今御質問をいただきました周辺住民、今回の地区計画の区域内、そういった区域内にお住まいの方々に対する周知はどうなっているのかという御質問だろうと理解してございます。

住民の方々への周知でございますけれども、地区計画に関しましては、当然まちづくり協議会等々が作成しておりますパンフレットを年数回出してございます。それと、地区計画につきましては、前回若干説明をさせていただいたところではございますけれども、申し上げますましたまちづくりニュースのほか、主要生活道路沿道の地権者に対する説明会、あるいは地区計画等々の説明会、アンケート用紙の配布、住民の

意見交換会、そういったものの中で住民の方々には御説明をさせていただいているところでございます。

委員 ちよつとあわせて確認をさせていただきたいんですけど、私、前に聞いた、うる覚えですけど、明治通り沿いは四十メートルだか四十五メートルぐらいの高さに統一したいんだというような意向をお持ちだったように思っていたんですけども、それは何か勘違いでしょうか。何かもし変更があったら聞かせをいただきたいと思うんですけども。最初から二十階だったっけ。

会長 いかがですか。

防災街づくり担当課長 四十五メートルに抑えるということではございません。これまでも六十メートルという形で進んできたところでございます。

会長 そのほかはいかがでしょうか。突然この地区計画で定めると、初めてそれで建てられるというわけじゃなくて、従前、今でも容積率と建ぺい率との関係で建てられるわけじゃなくて、それに対して絶対高さを制限するということとの関係でどのくらいこれが規制力を発揮するかということだと思っんですね。だから、そういう意味で、目の前に突然十メートルとかんとかという建物が建てられるという現状は今とそんなに変わらないのかもしれませんが、だから、そういう意味で、敷地面積と容積率との関係で、割と現状を追認する形で、特に既存不適格をなるべくさせないようなという趣旨でつくられているのではないかというふうには思われるんですが、この高さの制限に関していろいろ意見が出されていて、先回も随分出されたと思うんですが、何か御質問ございましたらぜひ伺いたいんですが、よろしいですか。

それで、次の地区計画もほとんど同じような内容になっておりますが、議案ということで、とりあえず

この荒川の二・四・七の地区の地区計画について一応議決ということをしていただきたいんですが、御異議ございますか。よろしゅうございますか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

会長 それでは、同意されたということで、次の議案に移りたいと思います。どうもありがとうございます。ありがとうございました。

それでは、次の町屋の二・三・四丁目地区について、議案について御説明をお願いしたいと思います。

都市計画課長 それでは、先ほどの厚目の「議案・資料」のほう、十五ページをお開きください。町屋二・三・四丁目地区地区計画についての諮問でございます。座って御説明を申し上げます。

骨子でございます。「町屋二・三・四丁目地区における合理的な土地利用と建替えの誘導により、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めざす地区計画を都市計画決定するため、諮問する」ものでございます。

これまでの実績につきましては、二十二年度から二十四年度、記載のとおりでございます。

地区計画の内容でございます。後ほどまた概要で詳しく述べますので、簡単に申し上げますと、十六ページをご覧ください。

名称につきましては、町屋二・三・四丁目地区地区計画。

位置につきましては、記載のとおり。

面積といたしまして、約四十三・五ヘクタールでございます。

地区計画の目標については、記載のとおり。

土地利用の方針につきましては、地区を八つの区分に分けさせていただきまして、それぞれ記載のとおり定めさせていただいております。

地区の施設の整備方針については、記載のとおりでございます。

また、建物等の整備の方針についても記載のとおりでございます。

続きまして、十七ページをお開きください。

地区施設の配置及び規模でございますけれども、主要生活道路、また区画道路につきましては記載のとおりでございます。

また、建築物等に関する事項でございますけれども、先ほどの八つの地域それぞれにつきまして、建築物の用途の制限、また最低限度の面積、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物等の設置の制限でございます。また、それぞれの地区につきまして、建築物の高さの最高限度のほうを定めさせていただいているところでございます。また、建築物の形態、色彩その他の意匠の制限、また垣又はさくの構造の制限等については記載のとおりでございます。

十九ページ以降につきましては、図面を添付させていただいております、開いていただきまして、最終のページでございます、二十七ページ、都市計画の案の理由書でございます。

理由でございます。

本地区につきましては、外周を都市計画道路に囲まれた地区で、町屋駅周辺及び幹線道路沿道では商

業・業務施設が立地をしており、地区の内部には老朽化した木造建築物や狭小宅地が混在し、狭隘道路が多く残された地区でございます。

区の「荒川区都市計画に関する基本的な方針」では、木造密集市街地の防災性の向上を積極的に推進することとし、「防災街区整備方針」では、防災再開発促進地区に指定し、防災性の向上と生活環境、生産環境の改善を図り、安全で快適なまちづくりを進める地区に位置づけをさせていただいております。

このため、区では平成十一年度から密集住宅市街地整備促進事業を導入し、道路・公園等の公共施設整備や老朽住宅の共同建て替えの促進を図るとともに、都市計画道路事業や都市防災不燃化促進事業により、幹線道路の整備及び沿道建築物の不燃化を進めてまいりました。

また、平成十八年度には地区の住民によります防災まちづくり協議会を結成し、平成二十年度より区と協働で地区内の住環境の向上や安全性の確保のための具体策について検討を行い、地区の特性を生かした土地の合理的かつ健全な利用や地域のさらなる防災性の向上を図ることを目標とするまちづくりのルールを定め、その実現のため本地区計画の検討を重ねてきたところでございます。

このような経緯を踏まえ、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ため、約四十三・五ヘクタールについて、町屋二・三・四丁目地区地区計画を決定するものでございます。

以上でございます。

また概要につきましては御説明を差し上げます。

防災街づくり担当課長 引き続きまして、町屋二・三・四丁目地区地区計画の計画概要並びに意見書等につきまして、お手元にお配りいたしました資料に基づきまして御説明をさせていただきます。座って御説明を失礼ながらさせていただきます。

地区計画の概要につきましては、参考資料の二、A3判の両面刷りものでございます。都市計画案に対する意見書の写しにつきましては、参考資料の四をご覧ください。都市計画原案並びに都市計画案に対する意見書の要旨及び区の見解につきましては別紙三にて、それぞれ御説明をさせていただきますと思います。

なお、荒川二・四・七丁目地区の説明と重複する部分につきましては、簡略化させて御説明をさせていただきますので、御理解のほどよろしくお願いいたします。

では、計画の概要に移らせていただきます。参考資料の二番をご覧ください。地区計画の策定に至ったこれまでの経緯、地区計画の内容をまとめたものでございます。

町屋二・三・四丁目地区につきましては、平成十一年度から密集事業を導入、災害に強いまちづくりを進めてございます。平成十八年十二月に発足いたしました「町屋二・三・四丁目地区防災まちづくり協議会」、この組織を中心といたしまして、平成二十年度から地区計画制度の導入を検討してきたところでございます。

これまでの意見交換会、アンケート、説明会等の経緯につきましては、記載の表のとおりでございますので、御確認をよろしくお願いいたします。

では、裏面をご覧ください。

荒川二・四・七丁目地区と同様、地区計画の目標・方針につきましては、左手の中段に記載してございますので、御確認をよろしくお願いいたします。

これらの目標を実現させるため、地区整備計画におきまして、地区施設並びに六つのルールを同じく定めてまいります。

まず、地区施設でございます。左手の下段、そちらをご覧ください。町屋二・三・四丁目地区におきまして、AからDまで主要生活道路といたしまして四路線、地区施設として位置づけるものでございます。

ここで、四路線とも計画幅員六メートルに満たないことから、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、幅員整備が必要な路線として位置づけるものでございます。これらの地区施設、主要生活道路を位置づけることによりまして、消防活動の困難区域や行きどまり道路の解消が図られるものでございます。

次に、六つのルールに移ります。それぞれの内容に関しましては、荒川二・四・七丁目地区と同じでございますので、説明を省略させていただきますと思います。

ただし、ルールの四でございますけれども、建築物等の高さの最高限度につきましては、町屋二・三・四丁目地区、こちらについては八地区、それぞれの地区区分ごと最高高さを設定してございます。

表にお戻りください。荒川二・四・七丁目地区と同様、以上の地区整備計画において定めます地区施設並びに六つのルール、こちらと同様に「建替え基準のまとめ」として一覧表としてまとめてございます。

御確認をよろしくお願いいたします。

では、続きまして、意見書の要旨及び区の見解について御説明をさせていただきます。別紙の三、三ページ目、それと五ページ目をご覧くださいませでしょうか。

町屋二・三・四丁目地区地区計画の都市計画原案並びに都市計画案に対する意見書につきましては、それぞれ一通ずつ、三十一名、三十六名の方々の連名にて提出をいただいているところでございます。

いただきました御意見の内容でございますが、都市計画原案並びに都市計画案ともに、地区整備計画に定めます建築物を新たに建設する際の六つのルールのうち、ルールの一、建物が建てられる位置を制限する事項に関するものでございます。

三ページ目をご覧ください。こちらで御説明をさせていただきたいと思っております。

都市計画に関する意見でございます。

主要生活道路におきまして、現状の幅員でも緊急車両の通行は可能であると。壁面の位置の制限ではなく、電線の地中化により電柱をなくすことで対応すべきとの御意見をいただいたところでございます。これに対する区の見解でございます。主要生活道路の幅員は、災害時における消防活動困難区域の解消のため、必要な幅員六メートルの道路空間を確保することを目的といたしまして整備するものでございます。

現況の道路幅員、六メートル未満の道路がほとんどでございますけれども、無電柱化で対応、仮にできたといったしましても、建物等の倒壊により道路の閉塞は防ぐことができません。また、道路ネットワークの観点から、地域交通の集散及び延焼遮断機能を持つ主要生活道路の拡幅は非常に重要と考えているところ

でございます。このことから、地区整備計画によりまして、沿道の建物の建て替えとあわせまして、住民の方々の合意を得ながら六メートルの道路空間を確保していくことが必要であると考えているところでございます。

二番、その他の意見でございます。

主要生活道路の拡幅に協力した際の補償内容を明確にしてほしいとの御意見でございます。これに対する区の見解といたしまして、これまでも主要生活道路の沿道説明会、または地区計画の説明会等におきまして、補償の概要を説明してまいりました。今後さらに再度詳細に沿道の方々に対しまして説明をしてまいりたいと考えているところでございます。

また、先ほど冒頭に御報告をさせていただきました主要生活道路、町屋地区におきます事業費について御報告をさせていただきたいと思っております。

町屋地区につきましては、主要生活道路、こちらの路線の合計が二千四百メートルございます。概算の事業費でございますけれども、全体事業費で三十六億円。うち、国費十八億、都費九億という形で密集事業による財源が充当されるというところでございます。

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 どうもありがとうございます。

では、御意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 都市計画原案と都市計画案についての意見書ということで、別紙三というのが先ほどありまして、

二通出てきたというのは、多分一通が、三十六名の連名というのは、これは都市計画案についてで、その前の六月の時点で都市計画原案にも一通、三十一名の連名というのは、これは同じ人たちかなと思うんですけど、それとあと一通が別の意見が出ているんですけど、この三十六名というのは結構まとまっているんですけど、どこかの路線の説明会で出てきたのかなと思うんですけど、その辺ちょっと御説明いただけますか。

会長 事務局、お願いします。

防災街づくり担当課長 今御質問いただきました意見書を提出していただいた三十六名の方々の場所とどうか、お住まいになっている路線でございますけれども、こちらの資料（参考資料二）でC路線というのがございます。C路線のうち、B路線と交差する部分がございますけれども、そちらから北側、補助一・九三号線、旭電化通りまでの区間の方々から御意見をちょうだいしているところでございます。

また、どのような状況で素案説明会の中で出てきたかというところがございますけれども、町屋二・三・四丁目地区、こちらの素案説明会については、平成二十四年の一月十三日と十四日、二回開催させていただきました。また、三・四丁目地区、こちらの素案説明会については、平成二十四年の一月十三日と十四日、二回開催させていただきました。それに加えて、C路線の沿道の地権者の方々をピンポイントという形になります。C路線沿道の説明会、同じく二十四年の五月十六日と十七日、御説明をさせていただいております。

説明は以上でございます。

委員 それで、これだけ多くの方なんですけど、こういう区の回答である程度納得をされた状況なんです。

しょうか。

防災街づくり担当課長　こちらの意見書を原案の段階でいただいております。その時点以降、私どものほうも担当の者が意見書をいただいている方を含めまして沿道の方々に対しまして、密集事業によってどのような事業を行っていくか、あるいは地区計画の内容はこういうものであるということを説明、あるいはお会いできなかった方々に対してはポストに資料を投函という形で対応をとらせていただいております。るのでございます。また、会えなかった方々に対しては、今後また会えるように努めて、懇切丁寧な説明に努めてまいりたいと考えているところでございます。

失礼いたしました。お会いできた方々に対しては、ほぼ御納得というか、御意見は多々いただいておりますけれども、担当のほうできちんと説明をして、納得していただいている部分はあるのかなと考えているところでございます。

会長　よろしいですか。

委員　はい。

会長　そのほか、いかがでしょうか。

委員　先ほどと同じことなんです。複合住宅地区の面積に応じた緩和について、さっき質問の中で、荒川のこととはもう議決されたようですね。そういう既存不適格を防ぐということだけではなくて、今後新しい建築が起きそうなどころについては、それは問題ないというような調査をちゃんとされているのでしょうか。それをきちつとなさった上で、十六メートルの高さの隣に三十メートルの建物

が建って紛争になるようなことはぜひ避けていただきたいと思いますので、そこは大丈夫だということをおっしゃっていただけると非常に安心するんですが。

会長 いかがですか。

防災街づくり担当課長 すみません。こちらの町屋二・三・四丁目地区につきましても、先ほどの荒川地区と同様に、建物の高さ、既存不適格等々についてどのようなものがあるか、あるいは現状について調査を行っているところでございます。委員御指摘のとおり、きちつと大丈夫だという形でお答えしたいとは思いますが、またこの地区計画の制限の中で高さを超えないように今後きちんと指導してまいりたいと考えているところでございます。

委員 三十メートルは超えないって決まっていると思うんだけど。先ほど本当は議決というのが拳手の議決ならば少し考えた、どうしようかなと悩んでいたところだったんですが、もう議決もされたことでもありますし、あれですけれども、やはり本質的にはそういう既存不適格を救済しようというお考えと、これからの建物をどう誘導するかというのは分けたやり方であってほしかったなと。

繰り返しになりますけれども、今後またそういう事例が新しくできてしまうということはぜひ防いでいただきたい、防ぐ最大限の努力をしていただきたいと申し上げておきます。

会長 どうもありがとうございます。どうぞ。

委員 この六つのルールがあるわけなんですけれども、これは地区計画を当てはめる当てはめないは別にして、区内全域をこういうことで進めていくということとは基本方針としてあるんでしょうね、きつとね。

その辺は、そのルール、あり方としてはどういうふうに考えていらっしやるんですか。

都市計画課長　この六つのルールにつきましては、もちろんこれを俎上にのせながら各地区の方々に御意見をいただいてこれを決めてきたところでございます。ですので、これを荒川区全域でやっているわけではなくて、この一つの区域区域におきましてはこうしたことが一応了承されてきて動いてきたということだと思っております。

基本的にこの地区計画につきましては、今のところでございますけれども、密集の事業がかかっているところ、密集事業自体は限りがあるものでございますので、それを後年においてやはり実現していくために地区計画として定めさせていただいておりますので、まずはそういう形の中でこれは定めさせていただきつつ、また、先ほど御意見がありましたけれども、もっと小さい地域での地区計画、住民の皆様のような御意見があれば、どんどんそういうものもやっていきたいというふうには思っております。

委員　住民合意をつくって、住民が主役でというのは、これは大変なこと、そういうことが本当にできるというのは大変なことだと思っておりますよ、エネルギーも時間もということ。ただ、今やっていることは、そうは言いますが、概念としてはわかります。それぞれの地区計画を決めることで個性があるんだ。でも、実際には六つのルールはみんな同じものでやっていくわけですから、もし個性を逆に出すんだと言えば、先ほどもちょっとお聞きしましたが、コミュニティのあり方の問題だとか、あるいは個性が現実に存在するような地区計画というようなことが、今回はともかくとしても、先々大変な仕事ではあるけれども、地区計画をつくらうと目指してきた、我々もそれは大事なことだと思ってきたわけ

ですけど、その意義がちょっと感じ取れなくなってしまったのではないかなと思うんです。

この町屋二・三・四丁目で言いますと、六つのルールは一緒に、主要生活道路がこういうことで何本かあるけれども、先ほどの荒川の二・四・七と言いなながら町屋の一・二丁目も入っていますけど、二・四・七と比べると、町屋二・三・四というのは主要生活道路なるものを通っていないと目的地にたどり着かないようなまちで、主要生活道路だけが起爆剤になっているんですけど、荒川二・四・七のほうは九〇号線もあり、今度は特区だという話も出ているわけですよ。荒川の同じ区内で、木造密集を抱えて、いつ地震があるかわからないと。このままにしておいてほしいという住民の皆さんの声も若干あるようではありますけど、でも、同じように地区計画を進めていくときに、あまりにも片やいろんな事業を抱え、片やこれはいつになったら地震に強いまちになるのかなと。ちょっと地区計画のあり方としてもアンバランスが感じられて、同時にこういうふうに議論しても感じられてしまうということもあるので、その辺についてのお考えと、できればこれから先、同じ地域でも、あるいは次やるころでも、もう一歩その辺を、もうちょっと何か地区計画らしい思いに近づくようなお互い議論というか、努力なんかが、行政のほうでも何かしていかなきやいけないのかなと思うんですが、どうでしょうか。

防災都市づくり部長 いろいろ御意見いただきましたけども、町屋二・三・四につきましては、例えば不燃化特区の申請をするに当たっては、強制力、用地買収でも規制のあるものがなければいけないという条件が今ついでございます。荒川二・四・七につきましては、先ほど六建の所長さんのほうのお話でありましたけど、九〇号がその位置づけになっているということになってございます。逆に、町屋二・三・四

丁目、私ども、これで今の条件の中で特区を申請するとすれば、旭電化通り、こういうものをやっていたいかなければそういう条件には合わないということがございますので、今は地区計画でこうなっていますけども、この都市計画事業としてまた補助一九三号線の整備も私ども、前向きに検討していきたいと。そういうことによって、都市計画道路、主要生活道路、あとはやはり建て替え促進、そういうものをやることよってあわせて二項道路も広がってくるということ、いろいろな事業を中に入れて、先ほど言いましたとおり、目標である不燃領域率七〇パーセントにしていきたいというふうに考えてございます。

特にこの町屋二・三・四につきましては、前の危険度言えば非常に二十三区の中でも上位のところ的位置づけられておりますので、これを少しでも下げていきたいなというふうに考えてございます。

会長 そのほか、いかがでしょうか。

委員 先ほどもちょっと言いそびれてしまったので、急に決まったものですからちょっと言えなかったんですけれども、この住民の方々がこの地区計画というもので何ができるかということ、どの程度理解されているかというのが一つあると思うんですね。

私、近所に十二階建ての二百十七戸のマンションができたときに、高さ制限というのは荒川区はできないのかと言われて、私、地区の代表とかを引き受けたんですけど、そのときに、今、荒川区も地区計画とこのをつくるのを進めていて、これでみんなが合意すれば高さ制限というのはできるけど、それ以外の手法というのは、区全体では厳しいんですよということ、御説明したんですね。

それで、そういう意味で言えば、私の住んでいるところはこういったものがございませんので、計画が

できた後でそういうことを制限しようと思っても無理なわけですけども、一番初めに地区計画というのが私たちの目の前にあらわれたのは、三十階建てが突然できて、それを何とか、三十階建てがこれ以上できるのは困るといような話の中から、やっぱりその近所の、先ほど南千住一丁目・荒川一丁目でしたっけ、あのあたりで地元の人たちが地権者を説得して地区計画をつくったというふうに私は理解していたんですね。

今回のこの町屋二丁目・荒川二丁目のこの二つの地区計画で、どの程度の方がこの計画をつくるのに参画されたかということがやっぱりもうちょっとこの資料の中でもわかるように、先ほど茂木委員からも質問が出ていたんですけども、提示していただければありがたいなと思うんですね。例えばこのアンケートの回収率だとか、意見交換会に何人出ているとか、そういう資料を何部配布して、この地区には何世帯あって、どれぐらいの世帯に、原則全戸配布ですかね、されていると思うんですけど、そういうようなものと参加者とアンケートの回収率とか、この関係。一番初めに、これは荒川地区のほうにはないんですかね、すみません、さっきの町屋地区のほうで「地区計画の導入に係る関係権利者へのアンケート調査」というのがありますので、関係地権者って何人ぐらいいるのかなとか、そういうことを思って、ちょっと質問しそびれてしまったんですが、教えていただければありがたいと思います。

会長 わかりますか。

防災街づくり担当課長 申しわけございません。今、細かい人数、数字等々については手元にございませぬけれども、前回、事前説明のときに配布をさせていただいた、協議会が作成してございます「まち

や！タイムす！」というまちづくりニュースがございます。その中で、意見交換会やアンケート調査の結果、そういったものについて御報告を適時させていただいているところでございます。

ちよつと手元に細かい数字等々についてはございませんけれども、アンケート調査につきましては全戸配布ということで、五千五百戸程度、回収率が一三・六パーセント程度という数字がございます。回収数が七百三十程度ということでございます。

また細かい資料等々が御入り用ということであれば、まちづくりニュース、そういったもので周知していくということでございますので、後ほど配布することは可能かと考えているところでございます。

委員 時間もそろそろなので発言はやめようと思っていたんですけども、今から何年ぐらい前でしたか、荒川中央通り、新堀町会に初めてマンションが建つことになりました、あのころは計画では七階建てだったのかな。そのときに住民で、この中央通りの景観をよくするために、乱立するんじゃなくて、ある程度の高さ制限をというようなことを地域の人たちと一緒に区に申し入れたんですが、なかなか区も動いてくれなくて、役所の人も相談に乗っていただきまして、そのマンションの紛争処理委員会ですか、なんかの申立人に、私が町会長だということで先頭に立たされて、いろいろマンション業者とか近隣の町会の人たちと立ち会った経験がありますので、ここまである部分、区も地域の人も努力してできたのかなと思うのは結構なんですけど、なかなか区役所の六階にいる皆さん方は、ちよつと広報の活動があまり区の中の全体として上手なのかなと思ひまして、いいことをしているのは確かに私も承知しているんです。袋小路のところに家が建てられるようになったとか、いろんなことで努力しているのは承知しているんですが、広報

の仕方といえますか、こういうこともよく知っていたら、後から皆さん方から出てくるように十二階が隣に建ったらどうなるのかというふうにならないように、ベテランの人も若い人たちもおられますので、この広報活動に力を十分入れて、決めることは決めて、みんな協力して守ってい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。

会長 ありがとうございます。

そのほか、ございますか。なければ議決ということにさせていただきますが、了承ということではよろしいでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

会長 どうもありがとうございました。

それでは、今日予定していた議事はこれで終了いたします。

次回の開催予定等について、事務局、いかがでしょうか。

都市計画課長 それでは、本議案にかかわります都市計画法上の今後の手続につきまして御説明を差し上げたいと思います。

諮問いたしました都市計画案につきまして承とということで、本当にありがとうございます。答申をいただき、ありがとうございます。

今後の手続につきましては、十月一日付で都市計画決定の告示を行う予定にしております。また、十二月の第四回定例会におきまして、地区計画の条例の改正のほうを提案してまいりたいというふうに思っ

おりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

また、次回の開催につきましては、現在のところ未定でございます。また開催が決まりましたら御連絡を申し上げますというふうに思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

会長 どうもありがとうございました。

そのほかがなければ、これで閉会ということにさせていただきます。どうもありがとうございました。

午後四時五十三分閉会