

平成二十六年二月十日（月）

第三十六回荒川区都市計画審議会議事録

於・サンパール荒川

第五、六集会室

午後三時三十分開会

○会長 定刻となりましたので、ただいまから第三十六回の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、本審議会に御出席を賜りまして、ありがとうございました。

今回御審議いただく案件は、議事次第にもございますが、先ほど現地視察を行いました尾久の中央地区地区計画でございます。本日は事前説明ということでございますが、皆様方の現地視察の成果をぜひ審議の中に活かしていただきたいと思います。

それでは、議事に入る前に、三ツ木副区長より御挨拶をお願いしたいと思います。副区長、よろしくお願いをしたいと思います。

○副区長 副区長の三ツ木でございます。委員の皆様には、本都市計画審議会のみならず、区政の全般にわたりました御指導と御支援をいただきまして、まことにありがとうございます。また、本日は、大変寒い中、御視察をいただきました。本当にありがとうございました。

今、会長様からお話がありましたように、本日の案件でございますけれども、密集住宅市街地整備促進事業の実施地区であります尾久中央地区において、地区内にまちづくりのルールを定めることによって防災性の向上と調和のとれた市街地の形成を目指そうというものでございます。

後ほど担当のほうから御説明させていただきますけれども、二十年の十月に尾久中央地区の防災まちづくりの協議会が発足いたしましたして、二十一年度には密集住宅市街地整備促進事業の導入、そして二十四年度

からはこの地区計画（案）の検討を開始してきたところでございます。昨年六月に素案を決定し、以後、素案の説明会等を進めてきたところでございます。

協議会の委員の皆さんには大変精力的にいろいろと検討を進めていただきまして、その取り組みに高く評価させていただきたいというふうに思っております。

本日の審議会、どうぞ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、初めに、事務局より報告がございますので、事務局、よろしく。

○都市計画課長 都市計画課長の松土でございます。

本日は、本当に現地視察、お疲れさまでございました。本日、事前説明会ということで、先ほど現地で見えていただいた率直な意見等をまたいただければというふうに思っております。

今後のスケジュールといたしましては、三月に、次回ですね、これに関しての諮問・答申という形で最終的に決していきたい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。

まずは御報告でございます。本日の会議でございますけれども、十七名の委員の方に御出席をいただきまして、有効に成立をしておりますので、まずは御報告させていただきます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。席上に配付しております資料の一枚目が会議次第、二枚目が委員の変更について、三枚目以降が「議案・資料」でございます。それと、加えまして、マスタープランと都市計画図を席上のほうに配らせていただいております。もう持っていらっしゃる方、また別

にお持ち帰りにならなくても結構でございますけれども、参考にさせていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、委員の変更についての御報告でございます。資料の二枚目の委員の変更についてをご覧ください。

昨年は案件の関係で審議会を開くことがなかったために、皆様に御紹介する機会がございませんでした。そのため、本日の報告となりましたことを御理解いただければと思います。

初めに、昨年八月二十六日付で荒川警察署長の人事異動がありました。また、十月一日付で荒川消防署長の人事異動がございまして、審議会条例の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たところでございます。

新委員の任期につきましては、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。

それでは、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金子勇二委員でございます。

○十番委員 金子です。どうぞよろしくお願いいたします。（拍手）

○都市計画課長 よろしくお願いいたします。

続きまして、東京消防庁荒川消防署長、平澤正臣委員でございます。

○十四番委員 平澤です。よろしくお願いいたします。（拍手）

○都市計画課長　よろしく願いいたします。

以上をもちまして、会議次第の三で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　ありがとうございました。

会議に入る前に、傍聴人の確認でございますが、本日は希望者がいらっしやらないということでございますので、そのように取り扱いをしたいと思います。

それでは、審議に移りますが、会議次第の第四ですね、「尾久中央地区地区計画」についてということでございます。先ほど申しましたように、今日は、事前現地調査ということと、それから事前の説明ということになっております。

それでは、初めに、防災特区・水利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、その後に質疑をしたいと思えます。

それでは、担当課長、お願いをしたいと思います。

○防災特区・水利担当課長　それでは、改めまして、防災特区・水利担当課長をしております村山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速ではございますけれども、尾久中央地区の地区計画、都市計画案の内容につきまして、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差し上げたいと思えます。

事前説明でお配りいたしました資料のページをおめくりいただければと思えます。黒い四角で「尾久

中央地区地区計画について（事前説明）」と記載しているペーパーでございます。

こちらの二番、検討の経緯につきましては、お手元にご覧いただけます参考資料の二におきまして、三番の地区計画の内容につきましては、参考資料の一番、A3判の資料でございますけれども、こちらを用いましてそれぞれ御説明を差し上げたいと思います。

なお、三番の地区計画の内容につきましては、先ほど現地視察の際にマイクロバスの中で御説明を簡単に申し上げましたけれども、一部重複する部分もございます。何とぞ御理解のほどをよろしくお願いいたします。

それでは、まず一番、報告の趣旨でございます。

尾久中央地区の地区計画につきましては、本年四月一日の都市計画決定を予定しているところでございます。現在、都市計画法第十七条に基づきます都市計画案の公告・縦覧を二月中旬に行うところでございます。つきましては、これまでの経緯と地区計画（案）の内容を御報告申し上げるものでございます。

まず、三番の地区計画の内容から御説明申し上げたいと思います。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。

では、お手元にご覧いただけます参考資料の一番、A3判のカラー刷りのものをご覧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、左手の上段でございますけれども、災害時におけます尾久宮前小学校などへの避難路や医療救護活動の拠点でございます東京女子医大病院への搬送路となります道路を防災上重要な路線として位置づけてまいります。それとともに、建築物などの適切な制限を行うことによ

りまして、「安全で安心して住み続けられる魅力あるまち」を目指しますのでございます。こちらを地区計画の目標及び方針とさせていただきます。

この目標及び方針を実現させるため、地区整備計画におきまして、建築物を新たに建築する際の六つのルールを定めてまいります。お手元のところに記載してございますルール一から六でございます。

まず、ルールの一でございます。中央の図面もあわせて参照いただければと思います。防災上重要な路線といたしまして、先ほども視察で歩いていただきましたけれども、青の点線で示してございますマル1番からマル4番まで、こちらの四路線を定めるものでございます。尾久宮前小学校や東京女子医大病院、それと幹線道路でございます尾久橋通り、小台通り、都電通り、そういった幹線道路と結ぶ道路を防災上重要な道路として位置づけるものでございます。これらの道路の沿道におきましては、定めた壁面線よりも後退して建物を建てていただくことによりまして六メートルの道路空間を確保してまいりたいと。また、災害時におけます救急車といった搬送路、地区内にお住まいの方々の避難路、また火災の延焼を防止する機能を持つ道路としていきたいと考えております。

ルールの二でございます。敷地の細分化を防ぐため、敷地を分割する際の敷地面積、こちら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を最低六十平米とすることによりまして、無秩序な開発を防ぐものでございます。

ルールの三でございます。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センチまでといたします。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、震災時によるブ

ロック塀の倒壊による道路の閉塞といったものを防ぐものでございます。

続きまして、ルールの四でございます。こちら中央の図面をあわせて参照していただければと思います。こちらは建物の高さの最高限度を定めるものでございます。尾久橋通りの沿道地区、都電通り・小台通り沿道地区、商店街の沿道地区、複合住宅地区、以上の四地区、それぞれの地区区分ごとに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。例えば尾久橋通りでございますけれども、こちらは高さが五十メートル、十六階程度を超える建物は建設することができないというルールでございます。ただし書きといたしまして、図面下段の米印のところでございますけれども、商店街沿道地区と複合住宅地区、こちらにつきましては、高さが十六メートルに制限されているところでございますけれども、その敷地の規模に応じまして、例えば九百平米以上の敷地面積であれば建物の高さを三十メートル（十階程度）に緩和する措置を講じているところでございます。

続きまして、ルールの五でございます。周辺の街並み景観と調和しない建物や看板を制限するものもございます。荒川区の景観計画に基づきまして、景観を損なう派手な色、形、そういった建物や看板、屋外広告物を制限するものでございます。

最後になりますが、ルールの六でございます。尾久中央地区にふさわしくない建物の用途を制限するものもございます。建築基準法、あるいは風営法において定められました営業を目的といたします性風俗施設、そういった建物の建設を制限するものでございます。

続きまして、検討の経緯に移らせていただきます。こちらについては、参考資料の二番、A4判の横と

じのものをご覧いただければと思います。

一番の検討の経緯にございますとおり、平成二十四年度からアンケート調査の実施、住民の方々の意見交換会、素案説明会、原案説明会などによる議論を重ねてまいりました。それに基づいて今回地区計画の案としてまとめたものでございます。

次に、地区計画の案に至った経緯につきまして御説明を申し上げます。

平成二十四年の七月から尾久中央地区防災まちづくり協議会の皆様と地区計画の導入に向けて検討を進めてまいりました。

検討当初は、先ほど御説明いたしました、ルールの一、防災上重要な路線といたしまして、こちらは、お手数ですが、「議案・資料」の八ページ、計画図二（地区施設図）をご覧いただければと思います。八ページの図面にございますが、左手、都電通りから小台通りへ抜ける区画道路A号線を当初加えておりました。こちらを加えて五路線の指定を考慮しておりました。しかしながら、アンケート、あるいは意見交換会、沿道へのヒアリング等を重ねてまいりました結果、現在の四路線を防災上重要な路線とする計画としたものでございます。

その後、平成二十五年九月に素案説明会、同年十二月に原案説明会を開催いたしました。原案の縦覧や意見書の受け付けを行いました。それを経まして、この地区計画の案に至ったところでございます。

最後に、今後の予定でございます。最初の事前説明、一ページ目にお戻りください。

こちらで、「平成二十六年 二月上旬 東京都協議」と記載してございますけれども、申しわけござい

ません、一月下旬に東京都と協議済みでございます。資料の訂正をお願いいたします。一月下旬に東京都と協議済みでございます。

以降、同年二月中旬に都市計画案の公告・縦覧、本審議会の諮問・答申を経まして、本年の四月一日には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。

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 それでは、御意見を伺いたいと思いますが、いかがですか。

皆さん方がお考えになっている間、私のほうからちよつと質問したいと思いますが、地区計画をどうつくるかということにもよりますが、この中でも協議会というのがあるんですが、そのあたりの御説明をしていただけますか。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御説明申し上げます。

尾久中央地区防災まちづくり協議会の構成メンバーでございます。会員数は十九名の方々から成っております。構成されるメンバーは、地元の町会の方々、尾久消防署、東京女子医大、東京電力、あと公募の方から構成されてございます。

尾久中央地区防災まちづくり協議会につきましては、平成二十年十月に発足してございます。その発足を受けまして、同地区、尾久中央地区におきましては、密集住宅市街地整備促進事業、いわゆる密集事業でございますけれども、平成二十一年の四月から導入しているという状況でございます。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。

○会長職務代理　私も皆様方がお考えのうちにちよつと先に質問させていただきます。

最初が、一月の下旬に東京都と協議済みだと、こういうことで、多分すんなりいったんでしようけれども、何かやりとりの中で、ここ、もつとこうしたらみたいな話が出なかったのか。あるいは、原案どおり全く満点ですねというお話だったのか。その辺、ちよつと教えていただけますか。

○防災特区・水利担当課長　担当課長から御説明申し上げます。

協議済みと先ほど御説明を差し上げました東京都の協議でございます。こちらについては、特段東京都のほうから意見等々はございませんでした。

以上でございます。

○会長職務代理　わかりました。

次は、わざわざ御説明いただいた、これは「議案・資料」の八ページですけれども、最初は五路線だというふうに計画をされていたのが、アンケート調査の結果、四路線に絞られたと、こういうことの経緯をもう少し詳しく御説明いただけますか。

○防災特区・水利担当課長　担当課長から御説明を申し上げます。

八ページ、ご覧いただきたいと思えます。

こちらの区画道路A号線でございます。今回視察の際には歩いていただいておりますけれども、協議会の中でも、こちらの路線は大変狭い路線ということで、防災上位置づけられないかという意見をいただいたところでございます。しかしながら、こちらの路線は現況幅員が四メートルに満たない道路がほとん

どでございます。また、敷地のほうも戸建ての狭小住宅が大変多いというところがございます。

こちらの路線について、仮に六メートルに拡張した場合、こちらの沿道のほとんどの方が地区外に移転せざるを得ないという状況もございます。そういった地区内のコミュニティというものも、私どもの区としては防災上、地域防災力という観点から必要だというふうに考えてございますので、協議会の方々、あるいは沿道の方々とのヒアリングの結果、こちらの路線については、この地区計画の中で主要生活道路を補完する道路ということで位置づけ、今後、四メートルに満たない道路については、建物の建築にあわせてまして細街路の拡幅整備というものを取り組んでいくという路線でございます。

○会長職務代理 わかりました。最後に、もう一つだけ質問させてください。

今回、尾久地区の地区計画を定めるものですが、荒川区としては三地区目ですよね。（「いや」と呼ぶ者あり）四地区目ですか。（「五地区目」と呼ぶ者あり）五地区目。直近の荒川二・四・七丁目、あるいは町屋二・三・四丁目ですか、既に先輩格の地区計画はあるわけですが、その後の進捗状況といたしますか、建築物を新たに建築する際のルールですから、そういう建て替え需要が出てこないとどこまで進んだかというのは出てこないわけですが、消費税の駆け込み需要みたいなものもありそうですね。で、今、この地区の、荒川二・四・七丁目地区、あるいは町屋二・三・四丁目地区、この新しい地区計画に則って建て替えが進んでいる状況など、わかりましたら教えてください。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御説明申し上げます。

先ほど申し上げましたとおり、地区計画と既に位置づけているところは四地区でございます。南千住一・

荒川一丁目地区、荒川五・六丁目地区、荒川二・四・七丁目地区、町屋二・三・四丁目地区でございます。御質問をいただきました荒川二・四・七丁目地区と町屋二・三・四丁目地区の進捗状況ということで、簡単に御紹介させていただきますと思います。

荒川二・四・七丁目地区、町屋二・三・四丁目地区、ともに密集事業というものを導入してございます。特に荒川二・四・七丁目地区につきましては、既に御案内の方もいらっしゃるかとも思いますけれども、東京都の不燃化十年プロジェクトの不燃化特区ということで、今年度から手厚い事業を行っているというところでございます。道路の整備につきましては、現在の進捗状況という形で、これは延長見合いという形になりますが、二三パーセントの進捗を見ています。公園・広場、オープンスペースの確保という観点では、七カ所の公園の整備を予定しているところがございますけれども、まだ二カ所という形でとどまっています。建て替え促進につきましても、まだ実績がなかなか上がっていないところでございますけれども、今後、不燃化特区の事業を活かして建て替えさせていきたいと思っております。

町屋二・三・四丁目地区につきましては、道路の整備としては、こちらの路線については延長が約二キロほどございますので、そう実績がなかなか上がっていないというところでございますけれども、主に豊島通りと呼ばれる一本南北に連なる道路でございますが、そちらを重点的に整備を進めています。約百メートルほどの実績を見ているところでございます。また、公園整備につきましては、五カ所目標のところ、四カ所ほど整備が進んでいます。建て替え促進につきましても、十一棟ほどの実績が上がっているというところでございます。それによりまして町場の不燃領域率も上昇していると私どもは考えているところで

ございます。

○都市計画課長 すみません。加えて、都市計画課長でございます。

この地区計画を定められましたので、行為の届け出が必要になってきております。やはり一番多いのは建築物の建設でございますけれども、その中で、二月十日現在でございますが、まず、荒川二・四・七丁目におきましては二十五年度で五十四件の届け出をいただいております。また、町屋二・三・四丁目につきましては三十六件の届け出をいただいております。全てについて適合しているものでございます。

○会長職務代理 ありがとうございます。

○会長 その他、いかがでしょうか。どうぞ。

○八番委員 今日、現地視察をして改めて感じたんですけれども、道路の幅が狭いというだけではなくて、電柱が大きな、ブロックするというか、交通の最大の障害になっているんですね。電柱が一本あることによつて、目測で見ても少なくとも一メートルは狭くなっているんですね。

それで、今日、あそこの商店街を歩いているときに、タクシー、車が一台来るときでもよけないと前に進めない。もし災害があったときに車が一台でも故障でもしていたら消防車も入れない。そういうような状況なんです。

それで、首都直下型地震の可能性というのは、最近言われるのは、今後三十年間に七〇パーセントの確率で起こると言われている。したがって、この防災のための都市計画づくり、これをプランをきちつとしたものを持っているのが極めて重要だと思います。

したがって、その中に幅員を確保する、この主要生活道路に幅員を確保するということは極めて重要ですけれども、その一端として、電線・電柱の地中化というのを、これを積極的に組み入れていただきたいと思えます。

私も外国へ行ったり日本に帰ってきたりよくやっただけですけれど、日本に帰ってきて一番煩わしく思ったのは、電柱であり、電線なんです。それで、ガス、水道は全部地中化できているのに、どうしても電柱・電線だけは地中化できないのか。これは、コストはかかりますけれども、我々が持つプランの中にこれはきちっと位置づけて、それも明記しておく必要があるというふうに考えます。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御報告申し上げます。

今お話がございました電線類の地中化でございます。確かに先生方のおっしゃるとおり、視察でも意見として出ておりました。また、前回の荒川二・四・七丁目地区、あるいは町屋二・三・四丁目地区、それらの都市計画審議会、本審議会の中でも御意見としていただいたところでございます。

こちらについては、御案内のとおり、なかなか歩車道が分離されていないような狭い道路、今回六メートルに拡張いたしますけれども、そういった道路での電線共同溝による無電柱化、そういったものは現状ではなかなか難しい課題がございます。

例えば通行上支障となります地上機器になります。地上機器はおおむね幅が四十五センチ、長さが百五十センチ、高さが一メートルほどのものがございますけれども、こちらを車道内に設置する必要がありますがございません。あるいは、沿道の民有地をお借りする、あるいは所有するという形で設置しなければならぬとい

うところがございます。

また、電線共同溝を設置する場合でございますけれども、先ほどお話がございましたとおり、道路内には水道、ガス、あるいはその他の埋設物がございます。そういったものを、一軒一軒間口が大変狭く、荒川区の場合、戸建てが多いということもございますので、それぞれに引き込み管というものとどうしても交錯してしまうという状況もございますので、なかなか物理的な要件というものが課題になってくるというところでございます。

当然こういったことで多額の費用と長期の工事期間を要するものでございますけれども、今お話がございましたとおり、こちらの地区については、ちょうど東京女子医大病院という災害時に医療活動拠点となる病院がございます。こちらの東京女子医大通りにつきまして、交通安全の観点からも無電柱化ができるかどうかというところを検討してまいりたいと思えますけれども、基本的には電柱の移設という形で、幅にあわせて宅地側に電柱を移設していただきます。それに加えまして、電柱の配置を検討していただき、本数を減らす、あるいは電柱の太さを検討していただくというところを東京電力、またはN T Tに働きかけを行ってまいりたいと思っております。

○二番委員 三つほど教えてください。

先ほど区画道路Aについての御説明はいただいたんですけれども、Bについての御説明と、それから、都知事協議対象ということなのかわからないんですが、それについて御説明いただきたいというのが一点です。

それから、敷地面積の最低限度について、細かく伺い出すと大変だと思えますので、既に五十平米未満という土地というのが割合的にどれぐらいあるのか、教えてください。

それから、その次の高さ制限のところについて、三百平米未満は十六メートルということですが、あと三百から九百、九百以上ですかね、超える、それについて、もう少し高くできるということになっていますが、これはもう自動的にそうなるのか、何かチェックをするのか。あるいは、その対象になるのがどれぐらいの軒数、現状の敷地面積からいくとどのぐらい想定できるのか、それについても教えてください。

以上です。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御報告申し上げます。

まず一点目、区画道路のBでございます。こちらについては、熊野前商店街の道路でございます。こちらの道路につきましては、おおむね六メートル以上、広いところでは十一メートルほどの幅員がございます。こちらの道路につきましては、図面の右手にございます、避難所となっております尾久小学校に接している道路でございます。こういったところから、先ほど申し上げましたとおり、地区の主要生活道路を補完する区画道路として位置づけているところでございます。

次に、ルールの二で敷地面積を定めた六十平米未満の土地がどれぐらいあるのかという御質問であろうかと思っております。ちよつと今手元に見当たらないんですけども、今回この敷地面積を定めた理由は、現状で五十平米から六十平米の敷地規模の住宅がこちらの地区で二百棟以上と最も多かったというところから、地元の方々の御協議により六十平米以上と定めているところでございます。

また、ルールの四の建物高さの最高限度に関する御質問でございます。こちらについては、今現在、既存不適格となる建物が一棟ございます。そちらについては、十六・三メートルということで、敷地規模から言うと三百平米未満ということ、約三十センチほど突出してしまっているという現状がございます。それ以外の建物につきましては、当該地区において、ほかに最高限度を超えた建物はございません。

二番目の回答の中で、すみません、六十平米未満の軒数でございますけれども、五百二十一軒ほどございました、地区内の住宅の二七・四パーセントを占めているという状況でございます。

○二番委員 先ほどの区画道路B号線につきましては、先ほど視察で拝見したわけですが、この「議案・資料」の三ページだと五・一〇八・三という数字になっているのですが、その部分についてももう五・一は五・一でよろしいと、そういう意味なのかということ、もう一つ、そのアスタリスク、「名称」というところに米印がついているんですが、これについて、知事協議事項という意味なのか、知事協議だとするとちよっとその理由についても先ほど質問させていただいたところです。

それからもう一つ、これは意見になるかもしれませんが、今、既存不適格というのが、しかも、三百平米未満で一棟しかないというにもかかわらず、敷地面積に応じて高くする理由と、それがどれぐらいその敷地があるのか、教えていただきたいんですが。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御報告申し上げます。遅くなって申しわけございません。

まず、一つ目の米印の知事協議というところでございます。こちらについては、都市計画決定として地区施設の地区整備計画に位置づける際に、八メートル以上の道路というものについては必ず東京都の協議

が必要だという制度に基づくものでございます。

また、敷地と高さの関係でございます。こちらの件については、最高高さというものからちよつと考えただければと思うんですが、こちらの地区については、突出した高さの建物の建設を抑制するというものでございます。必ずこの十六メートル以上の建物を建てていただくというものではございません。当然先生も御案内とは思いますが、法制度に基づく斜線や日影の規制、そういったものによりまして、建物自体がこの地区に必ず五階建て、十六メートル以上の建物が建つと、建てさせるというものではございませんので、そういった観点から御説明を申し上げているところでございます。あくまで指定した高さの建物を誘導するという計画ではございませんので、御理解いただければと思います。

○二番委員 最初のBについては、わかりました。ありがとうございます。

住宅地区について、伺っているのは、敷地三百平方メートル未満で十六・三メートルの既存不適合が一棟あるということをお説明いただいたんですが、九百平米以上の敷地とか三百〇九平米の敷地というのはどれぐらいあるのかがわからないのと、既存不適合にならないのに、じゃあ十階建てや七階というのが建てられるようにする意味というのが、その敷地の数がわからないということもあってちよつと理解できないんですが。なぜこういう規定が必要になったのかをお説明いただきたい。

突出した高さを制限するということで、中のほう、入りませんでしたけど、あんまり高い建物があるエリアじゃなかったかと思いましたが、特にこういう敷地面積に応じて高く建てられるということを決める意味がよくわからなかったということでございます。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御説明申し上げます。説明が足りなくて、申しわけございませんでした。

一つ目の面積規模のちよつと割合でございますけれども、今、事務局のほうに調べていただいています。もうしばらくお時間をいただければと思います。

二つ目の既存不適格にならないのに、なぜこういった規制、敷地規模の割合にしているのかという御質問だろつと思ひます。当該地区につきましては、密集事業を先ほど導入しているというお話もさせていたいただきました。現地を歩いていただひておわかりになるとおり、大変木造住宅が密集している地区というところで、今後、私どもも、密集した戸建て住宅をまた再生産するのではなくて、可能であれば共同化という手法もあるのではないかと思ひてございます。共同化の中で、ある程度まとまった敷地が必要になつてきます。当然、五階建てぐらひの建物によつて周りに空地を生み出していたたく取り組みも可能なのではないかとついうところがあつて、面積規模の緩和要件も定めているというところでございます。

遅くなりました。一つ目の御質問でございますが、三百平米以上、九百平米未満の建物の軒数でございます。こちらは六軒でございます。九百平米以上につきましては四軒でございます。報告が遅くなりました、申しわけございませんでした。

○二番委員 もう一回よろしいですか。

○会長 どうぞ。

○二番委員 すみません、何度も。面積についての御説明はわかりました。

先ほどこれも質問したんですけれども、そうすると、敷地面積が大きければもう自動的に高さの制限は緩和できるかということも御質問したんですが、今のような御説明だと、それは非常に意味のあることだと思っんですけれども、何か自動的にというのを、むしろちゃんと道を開いた上でやっぱり個別に審査する、それが障害になるというよりも誘導的であって構わないと思っんですけれども、何か自動的であるよりも、ある要件を満たした場合には建てられるということ、まちとして好ましいまちを誘導できるような仕組みにするということも考えられるのではないかと思っんですので、これは意見として申し上げます。

○会長　どうぞ。

○二十番委員　今回、この尾久中央地区の計画なんですけれども、この都市計画図を拝見しますと、周り全体どんどん計画されているわけ、進められると思っし、道路ですから続いているわけですから後分断できないと思っんですよ。今のよう、都市計画というのは非常に時間がかかりますし、協議会というのは大変だと思っんですけれども、マスタープランというのができているのであれば、やはりできるだけ早く進めて、実行は時間がかかると思っんですので大変だと思っんですけれども、できるだけプランニングは早くして、協議を早くしてということが一番、長い目で見たら早く進むことじゃないかなと、こういうふうに思っんですので、今後の御計画なんていうのは尾久地区はどうなっているのかなと思っつて、ちょっとお伺いしたいと思っんです。

○防災特区・水利担当課長　担当課長から御報告申し上げます。

当然のことながら、今御指摘がございましたとおり、都市計画による制限だけではなかなか事業という

形では進んでいかないという状況でございます。

こちらの尾久中央地区については、繰り返しになりますけれども、密集事業を導入してございます。また、あわせて、来年四月からは町屋・尾久地区ということで、こちらの尾久中央地区も含めました地区を不燃化特区として位置づけまして、新たに東京都の支援も受けながら建て替えの促進を進めてまいりたいと考えてございます。

また、密集事業によります用地取得による主要生活道路の拡幅整備というものは、この地区だけという形ではなくて、今御指摘がございましたとおり、道路は当然のことながらつながっているところもございます。周辺の地域危険度の高い地域につきましても、今後、密集事業の導入、またこちらの地区と同様に地区計画の導入を積極的に検討してまいりたいと考えているところでございます。

○都市計画課長 すみません。補足でまた御説明を申し上げます。

すみません。お手元の都市計画マスタープランの四十二ページをお開き願えますでしょうか。

この四十二ページのところは、道路整備方針図というものをつけてございます。ちょうどここに、その中で色分けをして道路を指定させていただいております。その中に先ほど言った主要生活道路や生活道路というものを規定させていただいております。今、地区計画というのが、ちょうどこの生活道路や主要生活道路、それを地区計画の中で地元の意見を聞きながら定めていっているというような現状でございます。

こうした大きい方針の中で、今、担当課長のほうからもお話がございましたが、今後、不燃化特区や密

集を行っていくわけですが、長い目で見れば、やはりこの地区計画が百年、二百年たった後にはそうした道路ができ上がってくるという方向の中で規定をしていっているというような状況でございます。

○会長 そのほか、御意見ございますか。どうぞ。

○一番委員 すみません。先ほどの意見にも関連するんですが、あわせて、その道路の拡幅においては、お住まいの方の住宅を建て替えていただくというか、建て替えのタイミングで道路を拡幅するというような形になると思いますので、地区計画の整備とあわせて、その建て替えに向けたさまざまな助成等が必要になってくるんだと思います。耐震等で助成制度があると思うんですが、今、荒川区で、東京都も含めてでも結構なんです、建て替えに伴う助成事業がどういうものがあるのかというのをちよつと教えていただければと思います。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御説明申し上げます。

建て替えに関する助成についての御質問でございます。

まず、主要生活道路沿道のところの、助成というのはちよつと違うかもしれませんが、拡幅にあわせ、当然用地取得が必要になってございます。用地取得とあわせて、各計画線にかかっている建物については、当然のことながら、必要な建物に関する補償を行っていくというところで事業のほうは進めたいと思います。それにあわせて、道路の沿道について、建物の不燃化も進めていただきたいと思います。また、先ほど特区というお話もさせていただきました。不燃化特区では、先行して荒川二・四・七丁目

地区で行っておりますけれども、独自の事業という形で、戸建てから戸建てへの建て替え、そういった場合の除却費と設計・工事監理費の一部を助成するという制度も始めているところでございます。

今後、先ほど申し上げました町屋・尾久地区ということで四月からの導入を目指しておりますけれども、そういった事業を多角的に、多面的に導入しながら、地元の方々の御理解を得た上で事業を進めてまいりたいと思っております。

○会長 意見ございましたら、どうぞ。

○十一番委員 実地調査、ありがとうございます。

一つは、参考資料の二ページからアンケート調査の結果の集約が載っているのですが、とりわけ道路拡幅地域というところのアンケートですが、このアンケートの回収率が、一番多いところでもB路線で五割弱ということで、大変低いという感想を持ちます。配布枚数には賃貸マンション等の空き家等も含まれますと書いてありますから、全部きちんと回収しても一〇〇パーセントにはならないという中の回収率だとは思いますが、なかなかこういうのに実際に興味を持たないとアンケートに答えないということもあるし、それから、地区計画がかかって、建て替えしようかなと思ったら六メートルに下がらなきゃいけなかったんだと、そのとき知るといような方も結構いたりもして、ぜひこのアンケートというか、まちづくりニュースなども配っているようですけれども、全体への徹底をどうしていくのかということや、ぜひいま一度検討していただきたいというふうに思います。二割ちよつとか三割弱ぐらいの回収ということは、それぐらいしか関心を持っていないというか、自分のものとはなっていないということの反映だというふうに

思いますので、そこら辺のところをどうしていくのかというのは必要なことではないかなというふうに思っています。

それと、女子医大通り、一番初めに歩かせていただきましたが、比較的女子医大通りは荒川の中でもそこそこ開いている商店がある。まあ、女子医大があるからということと商店が頑張っていっている通りだと思っんですけど、そこが拡幅で下がるといようなことになったときに、女子医大通りのあの商店の一定のにぎわいじゃないけれども、商店のその営みと、それからあそこのまちの中の商店を通したコミュニティなんていうのはどんなふうになっていくのかというようなことも、防災上、女子医大がありますから、広げて救急車が通れるようにということは私も大事なことでと思いますが、その反面で、拡幅したことで商店がなくなり、コミュニティも薄らいでいくというのではまずいなというふうに思いますので、その両方がうまく進むというためにはどんなふうを考えていらっしゃるのかというようなことも聞かせてほしいなと思います。

○防災特区・水利担当課長 担当課長から御報告申し上げます。

まず一つ目、資料にございますとおり、アンケート調査の回収結果は、回収率が最高でも四九・三パーセントという状況でございます。こういった回答が得られなかった方々、こちらは沿道にお住まいの方々に対しての調査でございますが、当然の方からどういった回答を得ているかというところは私どもも把握しているところでございますので、今後、地区計画を導入していくという御案内も兼ねまして、沿道の方々には丁寧に個別説明をしていきたいと思っております。

また、二つ目の東京女子医大通りの件でございます。こちら、当然のことながら商店街として経営されているほとんどの方が沿道にお住まいになっているという状況でございます。地域のコミュニティという話がありましたけれども、この路線は防災だけという形で話を持っていってもなかなか御協力は得られないだろうと思っております。そういった観点から、私どもの産業経済部なり、そういった横のセクションとも連携をとりながら進めていく必要があると思っております。こういった商店街の拡張整備は、密集事業では今回初めてという形になろうと思っておりますので、そのところはきちんとやってまいりたいと思っております。

補足で御説明いたします。

沿道ヒアリングという形で、この尾久地区の四路線の方々に対しては昨年八月二十二日から二十六日までの間に個別ヒアリングも行っているという状況でございます。こういったヒアリングの結果も反映させながら、今後、繰り返し地元の方々と接触を図ってまいりたいと考えております。

○十一番委員 ぜひ綿密なヒアリングをお願いしたいというふうに思います。

今日歩いた街並みのところを広げていくというのは、相当な時間がかかると思いますし、もう既に新築をされているおうちも何軒かありましたから、そこが六メートルになっていくというのは何十年先なんだろうというようなきつと事業だろうと思えますので、それには住民の協力ができないことですし、あわせてさまざまな助成制度が充実していかないと広がっていかないことだというふうに思っています。

それから、商店で初めてという話がありましたけど、そこを立ち退いて動いてとなったら商店がなくな

つちやうかもしれないということがあるので、産業経済と連携してと言うんだけど、拡張したら商店は皆なくなるかもしれないということももしかしたらあるかもしれない。何かで集約して商店が、そこで今までやっていた方々が残れるというのはどういう道なのかというのもぜひ、それは知恵も出していただいて、よく考えていただきたいなと思っています。

結構です。終わります。

○会長 最初の問題は、地区計画のつくり方の理想論みたいな話と関係していて、協議会をつくって自発的に自分たちが計画をつくってサインをするということであれば、もう少しアンケートの内容も変わってくる可能性もあるんですが、いずれにしても、そういう市民というかな、住民の積極的に、自発的に参加するような仕組みみたいなものをちよつとつくりながら地区計画というのをつくっていくということをやっていたらだきたいなというのが希望でございます。

商店街の問題は、六メートルというのかなり広いので、それがなかなか両立しないというのは、この荒川だけじゃなくて、ほかでも多分同じような議論をしていますが、そこはやっぱり知恵を少し絞るということですね。どういう対応をするかね。考えるのは非常に重要なことかもしれません。

まあ、私が答える必要はないんですが、そんなところで、どうも同じような意見がございましたので。

そのほか、何か。なければ、ちよつと時間がかなり押してしまつて大変申しわけなかったんですが、一応事前の説明ということで、次回に正式な諮問ということがございますので、またそのときも同じように議論はできると思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それでは、その他ということ、事務局から報告をしてください。

○都市計画課長 本日はありがとうございました。

それでは、次回の審議会の予定でございます。机上にちよつとペーパーを置かせていただいておりますが、次回につきましては、三月五日の水曜日、二時から四時ということで、会場といたしましては、区役所本庁舎三階の三〇四・三〇五会議室でございますので、よろしくお願い申し上げます。

本日は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。

午後四時二十八分閉会