

## 第 5 1 回

# 荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和 2 年 1 1 月 1 8 日（水）

場所：荒川区役所本庁舎 5 階 大会議室

## 午後3時開会

会長 定刻となりましたので、ただいまより第51回荒川区都市計画審議会を開催いたします。

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す。

それでは、本日出席の副区長より御挨拶がございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

副区長 委員の皆様、お忙しい中、本審議会に御参加いただきまして、ありがとうございます。

また、新型コロナの感染者数は増加傾向でございます。明日には、東京都におきましても、フェーズを一番重いところに上げる見込みと聞いてございます。そうした中、大変恐縮ですが、御協力をいただきまして大変ありがとうございます。

本日は、区にとって、いずれも重要な案件でございます件について、審議、答申、そして事前説明をさせていただきたく存じます。

1つ目の議案ですが、前回の審議会で御説明させていただきました、東京女子医大東医療センターに隣接いたします宮前公園の拡張につきまして、さらに面積を500平方メートル広げまして、計3.9ヘクタールに変更することにつきまして、審議、答申をいただくものでございます。

2つ目の議案は、三河島駅前北地区の再開発事業についての事前説明でございます。JR三河島駅の北側におきまして、駅前にふさわしい都市機能が集積した、安全で魅力ある複合市街地の形成を目標に、1.5ヘクタールの地区区域の中に、地上43階、地下1階、業務、店舗、共同住宅のほか、公益施設として体育館の用途を持つ建物等を整備する計画となっております。

また、その他といたしまして、東京都により都市計画の変更の手続が行われることに伴う区における変更点などについて報告をさせていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

会長 次に、事務局より報告がございますので、よろしくお願ひします。

都市計画課長 事務局をしております、都市計画課長の川原でございます。本日はどうぞよろしくお願ひします。報告と確認をさせていただきます。

まず、本日の会議でございますが、15名の委員の方に御出席いただいております、有効に成立しておりますので、御報告申し上げます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。1つ目が会議次第、2つ目がA4横使いの議案・資料、3つ目が参考資料、以上の3点でございます。御確認のほど、よろしくお願ひいたします。なお、都市計画図も念のため御用意させていただきました。

事務局からは以上でございます。

会長 どうもありがとうございます。会議に入ります前に、本日の会議につきまして傍

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は入室してください。

〔傍聴者入室〕

会長 傍聴者に申し上げます。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いたします。

それでは、続きまして、会議次第4の議事に進みたいと思います。

今回審議いただく議案は、前回の審議会ですら事前説明と現地視察を行った東京都市計画公園の変更について、三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業の事前説明についてでございます。

それでは、初めに、都市計画課長より、東京都市計画公園の変更について説明していただき、その後、審議・答申を行います。

それでは、都市計画課長から説明をお願いします。

都市計画課長 都市計画課長でございます。私から案件につきまして、概略の説明をさせていただきます、その後の各委員からの質問等につきましては、道路公園課長より回答させていただきます。

それでは、議案・資料のA4横使いの資料をお手元に御用意ください。

おめぐりいただきまして、まず、目次がありますが、議案は、ただいま会長からお話しございました都市計画公園の変更と三河島北の分ですが、まず、東京都市計画公園第3・3・35号宮前公園（審議・答申）でございます。

それでは、1ページをお開きいただけますでしょうか。

東京都市計画公園の変更、第3・3・35号宮前公園の説明でございます。

1、変更する都市計画の種類・名称は、東京都市計画公園第3・3・35号宮前公園でございます。

2、所在地は、東尾久五丁目43番から46番以降、東尾久八丁目、西尾久二丁目、西尾久三丁目、記載のとおり住居表示にまたがっている場所でございます。

3、主たる内容です。都市計画公園を拡張する形で区域変更するものでございます。

4、変更内容でございます。こちらは裏面の計画図も併せて御覧になってください。まず、裏面の計画図にありますとおり、のところで、東側に隣接する民有地、東京電力パワーグリッド株式会社所有地の一部で、こちらを宮前公園の拡張用地とします。それから、

が東京女子医大の1号館と緑地になっている場所ですが、こちらも拡張用地としまして、面積が約0.16ヘクタールでございます。が同じく隣接する民有地ですが、現在東京女子医大の看護学校があるところで、こちらの面積が約0.11ヘクタールでございます。

これら3か所の計が0.3ヘクタールとなりまして、これにより5、面積の増減にございますように、公園面積は変更後3.9ヘクタールになるというものでございます。

6、今後の予定ですが、実は、御承知のとおり、9月の本審議会で事前説明を行った後、10月に都市計画案の公告・縦覧を行いました。このとき意見はゼロ件でございました。そして本日、都市計画審議会の審議・答申をいただく予定となっております。その後、12月に都市計画決定の手続きを行い、その告示を行っていければという予定で考えてございます。

おめくりいただきまして、改めて計画図の御案内ですが、図面の左側が北になっていまして、隅田川でございます。宮前公園は南北に細長い公園でございます。緑線が都市計画公園の区域、今回追加する区域が、今、御説明させていただいた、  
、  
の3か所の分で0.3ヘクタールの増という形でございます。

続きまして、3ページ目、都市計画図書の内容でございます。今、御説明したものを具体的に示したものです。上の段が新しく決定内容として、次のように変更するというものでございます。

真ん中の段が新旧対照表ということで、面積の変更があります。

それから、変更概要につきましては、位置の変更、区域の変更、面積の変更と3段ございますが、記載のとおりになっています。

おめくりいただきまして、最後に、都市計画の案の理由書でございます。時間の関係もありますので、理由等を要約いたしますと、こちらの計画地は、区の都市計画マスタープラン、また、花と緑の基本計画においても、地域のみどりの核となるように、公園として整備するように位置づけられております。これに併せて、現場の状況を見ますと、みどりの軸となっている隅田川の水辺と都電をつなぐような形での整備ということと、それから、地域の防災性の向上を図るために、都市計画公園を拡張するというものでございます。

雑駁な説明になりますが、都市計画公園の説明は以上でございます。道路公園課長、もし何か追加がございますれば、よろしく申し上げます。

道路公園課長 若干、追加で説明させていただきます。

都市計画公園の計画図というのを見ていただきたいのですが、冒頭に副区長から説明を差し上げたとおり、プラスして500平米ほど増やしております。前回の説明で、隣地が取得できるところはどんどん取得していきたいという御説明を差し上げたのですが、このたび隣地との境界も確認ができて、新たに、  
と書いてあるところ、図面のちょっと出っ張っているような形の部分500平米ほどが、前回の説明のときよりも増えています。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 どうもありがとうございます。ただいまの説明に御意見ございましたら、よろしくお願したいと思います。

5番委員 全体、宮前公園が土地もプラスアルファして整備されていくことになると、荒川区の緑被率は少し上がることになるのでしょうか。

道路公園課長 緑被率ですが、当然この分は上がってくると思いますが、まだまだ足りないような、23区で見比べても、下から数えたほうが早いような状況でございます。ただ、固まった緑ができるのは、地域にとって非常に有効なことであると考えております。

5番委員 ちなみに、下から確か4番目とか5番目ぐらいだったと思うのですが、今、何%ぐらいというのは分かりますか。

道路公園課長 2.04ぐらいだったと思います。

防災街づくり推進課長 それは公園面積……。

道路公園課長 公園面積ですか。

防災街づくり推進課長 緑被率。

5番委員 公園でもいいですし、緑被率でもいいです。

道路公園課長 緑被率は10.5%です。失礼しました。

5番委員 緑被率が10.5%で、公園だとか広場の区の面積に対しての比率が最初に言った比率なのかなと思うのですが、全体として23区の中でも、こういう密集した地域ですから、少ないと思うのです。よく緑被率は25%ぐらいを超えると、心理的な効果がぐっと高くなると言われていまして、そこまで到達するのは、とても荒川区では難しいところもあると思うのですけれども、防災上も、この広場、公園の比率だとか、緑被率を高めていくことも大事だと改めて思いました。以上です。

会長 ありがとうございます。

ここは火災のランクが非常に悪いのだけど、その辺をひとつ、ちょっと難しい言葉で言うと不燃領域率、燃えない部分の中にも、当然ながら空地、緑地が入ってきて、それを上げることが非常にいいことであります。

そのほか、いかがでしょうか。どうぞ。

8番委員 今回、 、 、 のところは、どちらかというところと東京女子医大の関係のところを中心だと思うのですが、この東京女子医大の周辺は、大体これで決定ですか。また、近隣でここも買ってくださいみたいなものが出てくる可能性もあるのでしょうか。

道路公園課長 まだまだ交渉を続けているところもございまして、私どもとしては、できれば、商店街と公園を何とかつなげられないのか、今、その辺りの地主さんとも接触して交渉を続けているところです。

それから、ここで言うと、 の都電通り側に白いところもあるのですが、そこも東京電力が所有されていまして、そういったところも取得できないか、今、東京電力とも交渉を続けております。

8番委員 今こう見て、都電のところちょっと狭くなっていますよね。これが広がって、さらに都電の北側の尾久消防署が、ほぼ将来的には移転するということですから、そうすると、ここは移転した後、区で公園用地に買うことは、ほぼ方針としては決まっているわけですね。

会長 誰か……。

8番委員 いやいや、それで、そうなると、ここが大体同じような幅で、公園が都電を突き抜けて広がるので、いい形になると思うので、ぜひ広げられるように努力していただきたいと思います。

道路公園課長 今、委員おっしゃったとおり、連続性を確保するという意味では、できれば消防署のところも公園にしたいと考えております。冒頭で、都市計画課長のほうから、意見がなかったというお話もありましたが、計画に対する御意見は届いていなかったのですけれども、私どもから町会長 防災街づくり協議会というのをごさいますて、その代表者である町会長と、打合せした中でも、今、委員おっしゃったような2期と呼ばれている部分、消防署のほうと、今回の宮前公園の一体性は確保すべきだという御意見をいただいています。例えば、横断歩道を造ったほうがいいのか、そういう御意見もいただいているので、私どもとしては、やはり宮前公園の一体性確保は十分考えていかなければいけないと思っています。

会長 どうぞ。

9番委員 この 、 、 の追加部分ですけれども、今現在建物が建っていると思うのですが、この辺の解体費用みたいなものは、相手持ちですか、こっち持ちですか。

道路公園課長 都市計画事業でやりますので、その辺りは補償費と移転補償費という形で女子医大にお支払いして、そして女子医大に解体していただくというスキームになっております。

会長 そのほか、よろしゅうございますか。

ちょっと質問したいのですが、暫定的に少しいびつな形で公園はつながるのですが、その辺は利用上、何か問題は生じないのですか。

道路公園課長 いびつな形に見えるのですが……。

会長 そうでもない。

道路公園課長 これを見ていただくと、私どもは病院と一体的に整備すると考えていますので、例えば、外来棟と申し上げて分かりますでしょうか。商店街のほうに建っている病院の建物です。この敷地と公園との境目も出てくるのでしょうけれども、その辺りもなるべく一体的にしつらえていって、この絵で見ると、いびつには見えるのですけれども、仕上げはなるべく使いやすい形にしていきたいと思っています。

会長 安心しました。

そのほか、よろしゅうございますか。

それでは、審議事項ですので、議決をしたいと思います。

質問がございませんので、本案件について、審議会として了承としたいと思います、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した。

それでは、次の案件の説明に進みたいと思います。

三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業について、都市計画課長から御説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、私から本案件につきまして概略を説明させていただき、その後、詳細な説明や質問事項につきましては、再開発担当課長より対応させていただきます。

A 4 横使い、議案資料の 5 ページをお開きいただけますでしょうか。

三河島駅前北地区市街地再開発事業について（事前説明）でございます。

まず、1、都市計画の種類ですが、どんな変更をやるかということでございます。全て荒川区決定のものですが、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、高度利用地区の変更、地区計画の決定、市街地再開発事業の決定という、以上の 5 つの内容でございます。

2、事業計画の概要ですが、約 1.5 ヘクタールの地区面積で、その中、敷地面積が約 9,900 平米、そこに建築面積 6,600 平米の建物を建て、こちらは延床面積が約 8 万 9,600 平米で、容積対象が 6 万 1,200 平米、用途は業務、店舗、公益施設、共同住宅、駐車場というもので、階数・高さは 4 3 階・約 160 メートルでございます。

今回の計画に際しての検討の経緯ですが、平成 16 年 6 月に、三河島駅前北地区市街地再開発の準備組合が設立されまして、その後、平成 29 年 2 月に、西日暮里一丁目まちづくり構想が策定されたところでございます。

今後の予定ですが、令和 3 年 1 月に、都市計画法の第 16 条に基づく公告・縦覧を行って、住民の意見を募集し、3 月に都知事協議、4 月に都市計画法第 17 条の公告・縦覧で改めて意見書提出を求めまして、5 月の都市計画審議会にて審議・答申をいただき、6 月に都市計画決定をし、告示をする予定ということで考えてございます。

それでは、引き続き、再開発担当課長、事業概要の説明をお願いします。

再開発担当課長 それでは、お手元の資料の 6 ページを御覧ください。

資料左側の地区の位置・概況ですが、三河島駅前北地区は、JR 常磐線三河島駅の北側に位置する区域面積約 1.5 ヘクタールの地区となっております。尾竹橋通り沿いに商店等商業施設があるものの、地区内は住宅系の土地利用となっておりまして、地区の中心部には、区が所有しています旧真土小学校跡地、現在は暫定広場として開放している土地があり、また、三河島駅の南側は平成 27 年に完成いたしました、三河島駅前南地区が位置してございます。

中段の現況の都市計画ですが、主な上位計画といたしましては、都市再開発の再開発促進地区ですとか、防災街区整備方針の防災再開発促進地区に位置づけられているとともに、区の都市マスにおきましても、広域拠点でございます日暮里拠点に位置づけられております。三河島駅周辺では、商業機能の集積などにより、周辺市街地の調和に配慮しつつ、に

ぎわいのあるまちづくりを推進するとしてございます。

現在の用途地域ですが、再開発地区の東側に位置しています尾竹橋通りから30メートル以内が、路線型の商業となっております。30メートルを超えますと準工業地域となっております。商業地域のほうは建ぺい率が80%、容積率が500%、防火地域、最低限度高度の7メートルがかかってございます。

準工業地域ですが、建ぺい率が80%、容積率が300%のほか、準防火地域で第3種高度が指定されている状況となっております。準工業地域につきましては、日影が5時間、3時間で、測定水平面が6.5メートルの日影規制がかかっている状況となっております。

右側の航空写真ですが、そちらの写真に赤線で示していますが、その範囲内が施行区域となっております。地図内の の矢印の右側の広場は、区が所有してまして、こちらの真土小学校につきましては、平成29年に解体を完了しています。

現在、再開発実施までに暫定整備した広場となっております。また、 のように、地区内には幅員の狭い私道や区道が位置してまして、災害時における消火活動への懸念が示されています。先ほどありましたが、再開発準備組合は平成16年に設立されてまして、現在、地権者数81名、そのうち準備組合に加入されている地権者は72名で、加入率としては約89%となっております。

現在、都市計画決定に向けた個別ヒアリングを実施している状況になってございます。今後のスケジュールになります。先ほどもございましたが、令和3年度の都市計画決定がされた後、順調にいけば令和4年度に組合を設立しまして、令和5年度に権利返還計画の認可、着工できますと、令和8年度竣工という目標スケジュールを描いてございます。

続いて、7ページを御覧ください。

左側に記載していますのは、東京都、荒川区の上位計画で、地域の現状なども踏まえて、右側のほうに、地区の特徴・課題から求められる役割として、駅前にふさわしい広場等公共空間の整備や、都市景観の整備、道路等公共施設整備のほか、都市環境や住環境の質的向上を果たすために、「駅前にふさわしい都市機能が集積した安全で魅力ある複合市街地の形成」を目標に掲げまして、駅前拠点にふさわしい魅力ある複合拠点施設の整備、まちの顔となる駅前公共空間の整備、地区の活性化に寄与する商業施設・安心して住み続けられる都市型住宅、地域の生活環境に配慮した駅前環境の整備を行ってまいりたいと考えてございます。

また、区画道路の整備と無電柱化、歩行者空間の確保、あと防災施設の整備などによりまして、地域貢献も果たしていきたいと考えてございます。

続いて、8ページを御覧ください。

現在、検討しています都市計画や施設の概要となっております。

高度利用地区につきましては、壁面線の位置指定や広場による空地等の整備によりまして、容積率の緩和を予定してございます。商業地域で、現在500%のところ、高度利

用地区を使いまして300%上乘せ、準工業地域は250%上乘せいたしまして、全体として、加重平均いたしますと、約626%の容積率を考えてございます。

市街地再開発事業の都市計画では、住宅供給の戸数や道路等公共施設を位置づけてまいりたいと考えています。地区計画では、先ほど、広場や道路等を位置づけることで、これらの整備を担保することとなっています。これらの都市計画につきまして、現在東京都と協議している段階となっております。

右側の地区の配置及び施設概要と用途構成イメージとなっておりますが、地区の右側の尾竹橋通り側に高層部、左側に低層部という建物の形態となっております。右側の高層部には、1階から3階につきましては、商業や業務施設、4階から43階が住宅という形になっております。左側の低層部は、1階は体育館の管理諸室や地下駐車場の入口の斜路となっております。2階部分に体育館のアリーナを持ってくるような形となっております。

大変申し訳ございません。こちらのほうで1点だけ訂正させていただきます。施設計画概要の中で、住宅戸数が約770戸となっておりますが、こちらにつきましては、約760戸ということで、すみませんが訂正をお願いいたします。

現在、都市計画手続に入るために、準備組合が地権者に対しまして説明を行っていただき、都市計画決定手続に入ることについて、仮同意の取得をしている状況になっております。

また、近隣の方々に対しましても、この再開発事業、早い段階から御説明していきたいということで、12月中旬以降に説明会も開催してまいりたいと考えてございます。今後、最終的な地区計画原案等の公告・縦覧、都知事協議及び都市計画案の公告・縦覧を経まして、令和3年、来年度5月ごろ、都市計画審議会に諮問させていただければと考えております。

最後のページは、完成イメージということでパースを載せています。雑駁ですが、説明は以上とさせていただきます。よろしく願いいたします。

会長 それでは、御意見ございましたら伺いたいのですが。

では、そちらの女性の方。

14番委員 こちらは高層マンションということで、住居戸数も760戸ということで、駅の利用者もかなり増えることになると思うのですが、三河島駅もこれに併せてリニューアルするという方向性で、話は進むのでしょうか。

再開発担当課長 事務局でございます。現在、JRと協議を行っているところですが、JRにつきましては、こちらの計画戸数が仮に増えたとしても、駅の利用については、現状どおり問題ないと伺っています。改札を増やすとか、現状、大幅なリニューアルの予定はないと伺ってございます。

14番委員 三河島駅の改札を増やすというのは、私の父が町会長を長くやっていたときも、多分そういった働きかけをして、結局実現しなかったのですけれども、常磐線は車両が長いので、改札のないほうのホームが非常に狭くなっています。ふだん三河島駅を使

われる方は、改札が1つしかないので、逆側のホームから降りるということはもちろんないのですが、それでも、たまたま飛び乗ったところが端っこだったとすると、その狭いホームに降りなければいけない。私も利用していますので、実際子どもと一緒にそのホームに降りたときには、やっぱりちょっとひやっとするくらい先が細くなっているのですね。

荒川区内から移住、近隣からの移住ということであれば、もちろん駅の利用者は増えないのかもしれませんが。でも、これだけやっぱりきれいな複合施設も入ったマンションが建ちますので、区外から移住してくる方も当然いらっしゃると思いますし、そうすると、単純に利用者が増えないということで結論づけていいのか。改札を増やせないのであれば、その車両の長い電車に対して、ホームをきちんと整備していただきたいというのは、やはり住んでいる方の安全・安心を考えると、JRに交渉していただきたい。これは、日頃三河島駅を使っている区民としての私の意見ですが、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。以上です。

防災都市づくり部長 この三河島駅に関しましては、私どもも以前から同様の認識で、その中で、これまでも改札に関しましては、もう一つ増やしていただきたいという要望もこれまで何回もさせていただいているところでございます。ただ、JRといたしましては、改札を造るのであれば、その整備費用であったり、また、それを維持管理するための費用であったり、職員が増えるための人件費であったり、そうしたものを全て区のほうで補償してくれるのだったら考えますという返事でございます。私どもとしましては、なかなかそこまでは、ちょっと手出しをすることができない状況の中で、要望につきましては、ごもっともなところだと考えておりますので、引き続いて要望していきたいと思っています。会長 どうぞ。

7番委員 連合長会長兼地元の真土町会の会長をやっております佐藤と申します。現実的に、うちの町会が大きく関わっているので、こういうものができた場合、かなり町会の運営にも大きく影響があることなので、私のほうから何点かお聞きしたいと思います。

もうかなり前、16年ですか、準備組合が、それ以来うわさぐらいでしか聞いていないので、正直地元の町会に、ほとんどの情報が知らされていないのですよ。いきなり今回こういうものを出されまして、正直、私自身ちょっと戸惑っているのですが、この再開発に対して、荒川区の立場と、それから地権者が中心の準備組合、いわゆる荒川区の立ち位置はどこにあるのでしょうか。関係性というか、ちょっと平たく言うと、どっちが主導権を取って、こういう内容的な計画をやっているのですか。

再開発担当課長 現在こちらの再開発の検討につきましては、準備組合というものが構成されていますので、そちらが検討を進めているという形になっています。区のほうも、こちらのエリアに権利を持っていますので、地権者として準備組合に加入いたしまして、理事にもなっていますので、理事会にも参加して、意見を述べさせていただいております。

7番委員 ということは、イニシアチブといったらちょっとあれでしょうけど、準備組

合のほうが主導権を取っていると。それで荒川区の立場とすれば、ただ一地権者ですか、そういう立場での参加だと聞こえたのですけれども、それでよろしいのですか。

再開発担当部長 再開発担当部長でございます。区としては、一地権者でありながらも、これは都市計画ということですので、このエリアを都市計画上どうしていくかという視点でも、準備組合とともに、この計画と一緒に考えているという側面もございます。ですから、準備組合のみが突っ走っているとか、そういうことではなくて、区とともに、ここの再開発をどうしていくか一緒に考えてきているところでございます。

7番委員 そうすると、最近、課長から資料を見せていただいたのですが、あくまでもこれは案である、イメージであるということ強調していましたよね。ただ、この後の変更は可能であるということは聞いたのですが、ここまで資料として出された以上、ほとんど、これに基づいて進んでいくのではないかと。ということは、少なくとも旧真土小学校の跡地ですね。あれが、今の開発地域の中では3分の1強ぐらいを占めています。ということは、先ほどのお話の中にも、今現在、暫定として跡地を純然たる公園ではありませんが、幾つかの遊技施設を置いて、いわゆる近隣の子どもたち、また、高齢者の憩いの場所として、全くすばらしい施設になっているのですよ。だから、この開発のこういう形でもってなくされてしまうということで、地元の地域の人は非常にそれを危惧しております。

だから、果たして、地権者が中心となっている準備組合がイニシアチブを取ってしまうと、どうしても地権者の利害関係が強くなって、いわゆる荒川区の開発というのは、やっぱり開発することにおいて、回りの住民の環境、また、憩いの場所とか、そういう住民へのある程度のメリットがないと開発と言えるのかなと、ちょっと私、感じるのですね。したがって、まだ内容的に確定ではないということ言っていますが、でも、ここまでしてしまうと、もうほとんどこれに準じた動きにしかならないのではないかと。

先ほど住民の説明会を12月12日に、第1回目をやると言いましたけれども、これが準備組合主催なのですよね。これ、荒川区の職員は出席なさらないのかしら。

再開発担当部長 あくまで周辺の皆様に対する施設の計画として、準備組合が主催をして行います。基本的には荒川区の職員、その場にはおりますけれども、主催側としての出席ということは考えてございません。

一方で、これが進みますと、来年1月を予定しておりますけれども、この地権者に対する説明会、これは手続的に区で行うものですので、区として説明会を行うという段取りになってございます。

7番委員 先ほども冒頭に言いましたけれども、これは地元の地権者、いわゆる準備組合としての会合や何かは、何回かやられていると思うのですが、その回りの地権者以外の近隣の住民へのそういったお話だとか、それはほとんどなかったと聞いておりますし、私も自覚しております。

先ほど言いましたように、地権者、準備組合の主導でもって、物事をやっているという

ことは、要するに、近隣の人たちの公共的に利用できるとか、そういう憩いの場所があるとか、あるいは、ほとんど欠けたような計画に見えるのですよ。だから、その辺、やっぱり荒川区はあくまでも区の財産というか、資産を基にしてやるわけですから、もっと区は近隣住民のそういった環境なり、憩いの場としての利用価値のある、それを考えていくのかなと思います。

あくまでも、区の用地といっても、これは突き詰めれば区民の土地ですから、回りの区民、これは恐らく、これだけ43階という高いものを建てられると、南地区で分かるとおり風害がすごいのですよ。地権者は当然そこにお住まいになったり、または、拒否する人はほかの地域へ流れていくのしょうけど、それ以外の方は、依然としてそこで生活していくのですね。

そうすると、逆に建物のデメリットということも、地域住民は甘んじて受けていかなきゃいけないのかと。だから、そういうマイナス面だけを地域住民に与えておいて、プラス面、何度も言うようですが、地域住民が憩いの場なり、施設利用を自由にできたり、そういうプラスがほとんどここには見当たらないということで、また、地元の会長として、先日も役員の皆さんに何人が聞いたのですが、皆さんそういう要望が強いと。だから、これはここにも書いてありますけれども、これはあくまでも案である、今後変更する可能性がありますということを書いてありますが、どこまで変更する可能性があるのか。

再開発担当部長 基本的には、今回出させていただいている計画の概要、全体的なボリュームですとか、施設の配置といったものについて、大きく変わることはなかなか難しいと考えてございます。

一方で、説明会等のスタートに入るといことで、そこでの御意見として、例えば、地域貢献でこういったものが欲しい、ああいったものが欲しい、この計画概要の範囲の中で、どのようなことが検討できるかということは考えていかなければいけないと思っています。

以前お聞きしたところ、例えば、体育館の屋根を活用して、広場的なものが可能なかどうか、既に検討に入っているところですし、そういったところで地域の皆様の御要望に少しでも応えられるように、準備組合とともに御意見を聞いていきたいと考えてございます。

7番委員 そういことであれば、当然この後、準備組合主催だけで住民説明会が終わっちゃうと。それだと何の意味もないと、私は思うのですよ。だから、私、冒頭に言ったように、ここに区のしかるべき職員の方が入るのかどうか。恐らく準備組合のお客さんたちに、地域住民からああしろ、こうしてくれと言ったって、はっきり言えば、準備組合自体が、いわゆる民間団体ですよ。だから、勝手に変更したり、そういうことはできないと思います。

あくまでも、荒川区がやっぱり主導権を取ってやっていかないと、地域の住民の要望というのは全く無になってしまうのではないかと。だから、このままですと、ただの大型マ

ンションを建てるだけにしかないのですよ。

私から言わせれば、体育館を隣に設置すると言いましたけど、この体育館自体、今、荒川区のいろいろなスポーツ団体とか、そういうところ、もう今は場所がなくて、みんな競争なのです。ここに体育館を造ったら、恐らくそういった団体が、ほとんど年間予約でスケジュールがいっぱいになってしまう。すると、例えば、幾ら近隣の人がそこへ入ったとしても、当然あなたたちは出てください、部外者は出てください、利用しようなんて思う近隣の方には全く恩恵がないと。

あと、同時に見ると、緑地です。これが建物の配置の余ったところ、ただ広場とか何とか言っているだけで、道路公園課長も御承知でしょうけれども、今、仮の真土小学校跡地の状況を見て、あれだけあるからこそ、子どもたちも自由に飛び回ったり、走ったり、また、お年寄りもゆっくり憩いの場所として利用しているわけです。現在、土日なんかはかなり近隣の皆さんが集まってきています。これも一つの子育ての重要な要件ではないかと思うのです。安全に子どもたちを健全に遊ばせるという、これをなくしてしまうということは、やっぱり大きなマイナスではないかと。

後で言おうと思ったのですけれども、例えば、体育館の構造的にもう変更できないようであれば、せめて体育館の平べったい屋根みたいな、あれじゃなくて、そこに全天候性の人工芝を敷くということで、近隣の人たちが憩いの場所として利用できるような、それをぜひとも造っていただきたい。

そうすると、見てのとおり、三河島駅前ですよ。今言ったように、ホームが長いので、恐らく乗降客は真下にそういうものができるわけですから、ただ銀色の屋根だけよりも、やっぱり緑を含めた、そういう広場というのと、ここはいいものができたなという好印象ももらせるのではないかと思います。

だから、言いたいことは、要するに地権者はもちろん、土地を提供してやるわけですから、それなりの権利はあると思いますが、地権者だけで建てるものだったら何も言いません。ただ、区の公共の土地を使ってやるということは、やっぱりこれは区民の利便性、また、そういったことを、まず第一に考えた開発にしていっていただきたいのですよね。それが本来の開発ではないかと思うのですが。以上です。

再開発担当部長 7番委員の御意見、確かに承りましたので、例えば、屋根の上の構造的な問題等ございますけれども、十分に検討させていただきたいと思っております。

一方で、この間の経過を若干御説明させていただきたいのですけれども、先ほど、担当課長から御説明しましたとおり、本計画は木密地区の防災性の向上が大きな視点でして、例えば、周辺の道路をきちんと設けるとか、それによって後背地への消防自動車の寄りつきが、今までよりも格段に向上するといったような視点もございます。

そういった中で、この間の真土小学校の経過ですけれども、会長十分御存じのとおり、以前からここに旧校舎がございまして、その部分については耐震性が保たれていないで、

使用できていなかった状態で、長らくここに校舎があったわけでございます。

そこを地元の方たちからも、このままだと不安だというお声もあったものですから、再開発まではそのままの状態で置こうと考えていたのですけれども、先に取壊しをして、暫定の広場としてオープンしたという経過がございます。ただし、そういった御意見、地元から非常に喜ばれているという声も、私もお聞きしておりますので、委員先ほどおっしゃられたとおり、その代替とまでいくかどうかはありますけれども、例えば、体育館の屋根を活用することについては、本当に十分に検討させていただきたいと思っています。

7番委員 あと防災面ですが、現在のままだと備蓄倉庫も体育館の3階ですか、いわゆる屋根の部分ですね、備蓄倉庫はその一部しかないのです。これはどのぐらいの平米数があるのですか。

再開発担当課長 今、区のほうで計画している備蓄倉庫につきましては、約200平米取れるかなという感じを持っていますが、それとは別に、住宅についても当然備蓄できるような形をとりますし、また、商業施設も隣に近接しているということで、こちらのほうは、後々の協議になってくると思いますが、何かあれば、体育館が一時的な避難場所になる可能性が十分考えられますので、その商業との連携等も後々には考えていきたいと思えます。

7番委員 確かに各住空間に、各フロアに備蓄倉庫を造るということはお聞きしていましたが、そこは、あくまでもそこに住んでいる住民の方たちだけのものになっていってしまうのですよ。だから、私が言っているのは、近隣の住民に対する防災のために、それをどう確保していただけるのかなと。

それと、避難場所です。屋根の上でも、そうやって公園的なものを造っていただければ、そこへ一時避難するということもできるわけです。ただ、この体育館が2階ですよ。すると、今、区のほうから水害のハザードマップが配付されていますけれども、隅田川が氾濫したときに、一応地図上では、1階の天井ぐらいまでと表示されていますが、こればかりはなってみないと分かりません。ただ、高ければ高いほうがいいと思うのです。

もし2階まで来た場合、はっきり言って、体育館を避難場所にはできません。だから、その辺を、どう区のほうは想定して計画したのかをお聞きしたいのです。

再開発担当課長 現在、検討させていただいています体育施設のアリーナにつきましては、やはり水害時、予測されておりますハザードマップでは、こちらのエリアにつきましては、最大でも3メートルぐらいだろうというところで示されていますので、2階の床レベルですと、4メートル近くありますので、水害の被害を2階で受けることはないだろうということで、2階に置いているという形になっています。

確かに、水害が発生して直後に逃げないと、水が来てからだと、なかなか2階部分にもたどり着けないということはあると思いますが、水害発生の場合は、基本的にはタイムラインと言われておりますが、事前に遠くのほうに避難先を見つけられる方については遠く

のほうに行っていただくとか、時間ごとによって、避難先が変わってくるということもございますので、水害の場合には、最終的な避難先となるということを考えています。

7番委員 すみません、1人だけで時間をいただいてしまって申し訳ございません。あと、あくまでも、これはただし書にも書いてあるとおり、本計画では、都市計画手続のための素案です。今後、都市計画設定後、基本設計、実施設計を行い、内容を精査していきますと書いてあります。

それと、こちらの3ページ、ここにも上記内容は検討案で決定したものではありません。今後の関係機関協議により、内容に変更が生じる可能性があります。これも小さくただし書が書いてあるのですが、この関係機関というのはどこまで入るのですか。

再開発担当課長 主な関係機関といたしましては、警察、消防とか、あと、東京都に関わってくる部署とか、当然地域の方々は今から入ってきますので、御意見を伺いながらということも当然含まれています。

7番委員 具体的に地域の方々とはどうなのですか。近隣の町会長とか、はっきりと具体的に言ってほしいのですよ。さっき冒頭に言ったように、ほとんど我々地域にはずっと情報が伝わってこなかった経緯があるのです。したがって、一番大事なのは、区でやる再開発は地域住民の意見なり意思なりが、かなり重要なものを占めるのではないかと考えています。それが地権者ではないから関係ないといった扱いだと、ちょっとこれは大きな間違いではないかと思ったのです。その関係機関の中に、地域の町会長は入るのですか。

再開発担当部長 基本的には、今、担当課長のほうから言わせていただいたのですが、12月説明会がございます。そこで、その意見の中に様々なものが出てくると思います。その意見のときに、町会長の方々も、もちろん参加していただけるのではないかと思うのですが、そういった中身を集約するという場面もございます。

それから、例えば、各町会長が区から説明せよというお話があれば、当然私どものほうから御説明に上がってお話をするということも考えられますし、そういうお話があれば行うつもりですので、ぜひそういった御意見をいただければと思います。

7番委員 12月12日の住民説明会のやり方をいただいているのですけれども、高さの1番以内、要するに、高さ160メートルで、その半径160メートルの範囲内が第1回目、その中で対象になる町会が大西町会、荒川区三丁目中央町会、真土町会、東日暮里三丁目本町会、東日暮里六丁目本町会、東日暮里六丁目町会と6町会書かれています。これがコロナの影響で、抽せんで50名というのですよね。これがちょっとどういうことなのかなと。ましてや、ここにはどこでやると会場が書いていないのですよ。これはどこでやるのですか。

再開発担当課長 先日の連長会議のときには、まだ会場が確定していなかったのでお伝えできなかったのですが、12日にサンパール荒川の会場が押さえられましたので、現在サンパール荒川にさせていただく予定にしております。

再開発担当部長 すみません、加えまして、準備組合ともどういう形で説明会を行った方がいいのか。このコロナの中で、どういう方式が考えられるかということで、相当頭をひねりました。人数は限定させていただいているのですが、ほかにも当然聞きたい方というのはいらっしゃると思います。ピラの中には、抽せんはしますけれども、どうしても説明を聞きたいという方、もちろん、そういった方々にきちんと御説明を差し上げますので、個別に御連絡をいただいて構いません。そのときは日程調整をして御説明いたしますという内容で、ピラを配らせていただくという段取りで考えております。

7番委員 あくまでも、50名というのは、サンパール荒川でやってもこの範囲内ということですか。ましてや、抽せんでしょう。内容的に本当に聞きたい、また意見を言いたいという方が、例えば、抽せんに漏れた場合、これはちょっと違うのではないかと。これは人数、そんなに50名なんて、それはコロナはありますけれども、それなりの対策をすれば、もう少しこれは広げてもいいのではないかなと。ちょっとこれは、行政のほうからの制約みたいにはしか見えないのですよね。やっぱり、もっと広く住民の意見を聞いたほうが、私はいいのではないかと。

再開発担当部長 先ほど申し上げましたとおり、どういうふうに行えばいいのかというのを、本当にいろいろ考えてやったものでございます。というのは、私どももそうなのですけれども、準備組合の事務局が街へ行ってお説明しようとする、アポを取った時点で、コロナの状態が怖いのでちょっと会えないという声をたくさん聞いたというお話もございました。では、コロナのときにどうしたらいいだろうということで、万全な対策を行った上で、それで人数を限定しましょう。ただし、どうしても聞きたいという方に対して、そういった方たちを漏らしてはいけないということで、そういった対策を取りました。

ですから、1つの会場に何百人と集まるのではなくて、基本的には限らせていただきますけれども、その後に、きちんと御説明できる体制を整えましょうということで進めたところでございます。

一方で、会長がおっしゃる部分もありますので、まずは、この50名でやらせていただいて、どれぐらいの反応があるかということを見ながら、準備組合とその後どういうふうにしていくかということは、ちょっと検討させていただきたいと思います。

7番委員 その中に、抽せんを外れた方は準備組合にお問合せくださいとなっているのですが、冒頭に言ったように、準備組合自体がそういった意見を聞いて、果たして、それなりの対応をできるかどうか、区の都市計画課が聞いて初めて、住民の意向なりなんなりが反映できるものではないかと思えます。

申し訳ないですがけれども、今日、準備組合の地権者がいないから言うけど、どうしてもやっぱり地権者というのは、自分の土地を提供していますから、決してもう大きな損をすとか、不利だとか、そうしたら大体皆さん賛成しないのですよ。それなりに地権者としてのメリットというか、そういうのも当然あると思うからやるのであって、そうすると、

やっぱり回りの人たちのことまでは、ちょっと考えていないのではないかと。そんなことを言っただけは、本当に失礼なのですが、やっぱり自分の利害関係を重視して、こういうものをやっていくと思うので、公平に地域住民の声を聴くというのは、行政がやらないと意味がないのではないかと考えております。以上です。

会長 どうもありがとうございました。

ここに書いていますけれども、要するに、第一種市街地再開発事業、もう一つ、第二種というのがあって、第二種になれば、完全に普通の住民が協働でやられる民間開発のような形ですが、第一種というのは公的なものが入っていますので、そういう意味で非常に、ただ、地権者として入っているということだけではなくて、公的な利益をどういうふうに考えるかというのは非常に重要なことでございます。

重々承知していると思いますので、これからもいろいろあると思います。今日は第1回の事前説明ですので、これからもいろいろな機会を見つけて、交渉していただきたいと思っています。

どうぞ。

5番委員 今、7番委員がおっしゃったことは、言われること一つ一つ、本当にごもっともだと私は思いますし、うなずくことがたくさんありました。

御説明で、準備組合の一員として区が加入して、一緒におっしゃっているのですけれども、委員の言ったように、第一種市街地再開発ですから、権利者の皆さんでやっていくのですけれども、そうは言っても、こういう図面を描き、こういう計画で、この再開発を進めようというのは、地権者の皆さん、準備組合に入っている71名の中で、そういったいろいろなことに長けている方がいて、では、こういうものをつくりましょうということ、率先して言うグループがあったりということではないと思っています。基本的には、区がこういう形で、こういう住宅で、ここには体育館を入れてということで主導してきたのは間違いないと私は思うのです。違いますか。

再開発担当課長 準備組合のほうで、きちんとした形でコンサルタントを選んだり、現在、事業協力者も選定していますので、全て区のほうで主導して決めているということは全くございませんで、皆さんの意見を聞きながら、理事会の中で、そういう業者さんのほうにお手伝いいただきながら、計画を詰めてきたところでございます。

5番委員 事業者ですね。どういう再開発でこれをやることで、その事業者の方々もメリットがあるわけで、そこら辺の専門家が進めていくということですから、住民主体という話も片一方でありながらも、そういうところが先導していくということだと思っております。私、ここで今、7番委員がお話したような話を、いろいろ出していくということが大事だと思っております。最終的には、この都市計画審議会が今回の計画案を了承する、答申オーケーとならない限りは前に進まないということです。ですから、ここでの議論と、それから、この決定というのはとても重いものがあると思いますが、いかがでしょうか。

再開発担当課長 現在、検討を進めていますのは、第一種市街地再開発事業ということで、都市計画決定をいただかなければ、前に進められる事業ではございませんので、委員おっしゃるとおりでございます。

5番委員 先ほどのスケジュールで見ますと、この後、来年6月でしたか、都市計画決定ということになる、一応日程は段取りしているということだと思っておりますけれども、都市計画決定してしまうと、もう後戻りは絶対できないという縛りがあるかと思いますが、いかがですか。

再開発担当課長 都市計画として、幾つかの計画を決定という段取りを考えていますが、一度決定した後につきましては、昔の都市計画であれば、なかなか変更できないというお話もありましたが、現在、国のほうも弾力的に見直しを行っていきなさいという通知も出ていますので、絶対変えられないことはないと考えてございます。

5番委員 それはきっと、全面的ということではなくて部分的な話ですよ。スケジュール的に、この後、どこかでまたこの都市計画審議会をやって、もう一回皆さんからの御意見を出すとか、それから、12月の説明会をした後で、地域住民からどんな意見が出たかということ、私たちも知るチャンスもあると考えていいですか。

再開発担当部長 現行のスケジュールで考えておりますのは、次の都市計画審議会で審議・答申をいただきたいというスケジュール組みをさせていただいたところです。

5番委員 とても近隣の住民の皆さんからも、いろいろな御心配が出ていますし、旧真土小学校のふれあい広場が、校舎を壊して広場になってみたら、こういう広場でいいじゃないという話もあるわけですよ。だから、ぜひ私は次の審議会で答申、決定というのではなくて、もう一度とか二度とか、審議会をきちんと開いて、御意見が出た部分などもきちんと聞かせていただいて、進めさせていただきたいと要望しておきたいと思います。

すぐそばに、三河島南地区の再開発が行われて、2014年9月完了、あれから6年になるわけですが、区のホームページ等にも再三書かれているように、駅前にふさわしい土地の有効利用・高度利用が十分に図られておらず、駅前商業地としての活気やにぎわいが不足している、だから再開発 防災上の話もありますが、そういうことが一番に掲げられているのです。私は今コロナを受けて、アフターコロナの新しいまちづくりがどうあるべきかというのは、改めてもう一回考え直す必要があるのではないかと思うのです。

それで、駅前というのは、必ず有効活用で高度利用しなきゃいけないのか。三河島駅前にそれが本当に必要なのかどうかというのが、南地区の再開発が行われて6年経って、皆さんがおっしゃっている開発の目的で、活気、にぎわいが出るようなまちになったのかどうかというのは、検証する必要があると思うのです。

南地区も、本当は1階から3階までが商業業務地区ということで、いろいろな店舗が入るはずだったのでけれども、結局はセブイレブン、オリジン、すき家、あと歯医者さん、埋まらなくて保育園が入るということで終わりました。

今回、北地区は3階までを商業、業務ということで、1万平米ぐらいを考えていらっしゃる。それがどういうふうになっていくのだろうか。まちにとって、地域住民を含めた形で活性化になっていくのだろうかということも、きちんと示していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

再開発担当課長 完了しました再開発につきましては、平成23年度だったかと思うのですが、評価の基準等々を設けまして、評価した結果をホームページでも公開させていただいています。再開発全体としては、やはり防災性の向上だとか、いろいろ地域のほうに貢献しているということで、再開発全体のことを見れば、我々としては再開発をしてよかったという評価になってございます。

こちらの三河島北につきましては、南に比べまして約3倍の地区面積ということになっていまして、商業のほうは1階から3階、現在の想定ですと、商業につきましては、床面積ベースで1万平米となっておりますが、共用部分等々ございますので、現在の占有部分、実際に商業施設として使える部分につきましては、5,000平米ぐらいになってまいります。こちらのスペースにつきましては、やはり三河島北の周辺は交通利便性が高いということもございまして、三河島駅の乗降客だけを見ますと、さほど利用者は多くないという現実はございますが、こちらは西日暮里駅、町屋駅徒歩圏内ということもございまして、三河島駅の利用者だけではなくて、地域にお住まいの方も商業施設を訪れることを想定しています。

現在、事業協力者として関わっているところ、三井不動産レジデンシャル、野村不動産、三菱地所レジデンスがございまして、そちらからテナントにヒアリングなどによる調査を行いまして、商圈や賃料、店舗面積の妥当性を確認して、事業として成立するということは伺っているところでございます。

5番委員 南地区のときも、セブンイレブン、オリジン、すき家が入るという話は、最初スタートとしてはなかったはずだと思うのですがけれども、結局、最後そういうふうに落ち着いたと。線路を隔てて反対側に今度の開発を行うわけですがけれども、希望的観測で何かいい魅力ある、外からも訪れてくれる、荒川のほかの地域からも足しげく運んでくれることが見通せるのかどうかは、ちょっとはテナマークが付きますので、そういうことを含めて、情報をちゃんとこんなふうになるかもしれません、こうなりました、なるでしょう、必ず来ますということも含めて、準備組合もそうですし、地域の回りの方々にも、さっき会長も言っていたけれども、3分の1は荒川区の土地なわけ、区民の財産なわけですから、それを使って再開発をするわけですから、荒川区民全体の問題だと思うのです。ですから、広く情報を公開して御意見を求める。1回建ててしまったら、まちづくりは後戻りできないことですからね。また壊してなんていうふうにはできないことですから、慎重に意見も聞き、やらないといけないと思います。

それから、駅前のタワーマンションというのが、今までは駅前で利便性を売りにして、

それをセールスポイントにして、居住者を集めてきたわけですけれども、そういうのがこのコロナを受けて、縦に密集している、密接しているタワーマンションがどうなのかという議論も、今あちこちで出ているかと思えますけれども、そういう御認識はないでしょうか。

再開発担当課長 コロナにかかわらず、タワーマンションの好き、嫌いというところから始まりまして、いろいろ御意見等あるのは、我々も認識しているところです。このコロナ禍の状況におきましても、とある不動産会社の調査によりますと、先月9月の発売は5%増で、2か月ぶりの増加となっていることもございますし、契約率も7割を超え、好調であるというお話も聞いてございます。

また、駅前のタワーマンションは即日完売になる物件などもあると聞いていますので、タワーマンションは依然として人気があると考えています。

5番委員 今のお答えは不動産業者のお答えですよ。区として、どういうまちづくりをして、どういう住宅政策をして、そこに住む人たち、従前住んでいた人たちの生き生きとした生活、それから社会的なつながり、コミュニティも広げて、まちをつくっていくのかという観点からの答えではないと、残念ながら思います。

SDGsだとか、持続可能な開発目標なんかも世界的に言われていて、それも脚光を浴びている今ですよ。そういう観点からも、荒川区として、まちづくりをどうするのかということも抜けていると思います。

空き家の問題がいろいろ問題視されている現代の中で、タワーマンションで760戸、人口にしたら掛ける2でも1,400から1,500人を、この1つの縦のタワーマンションに呼び込んでいく、人口増加を促進させるということが今どうなのかということのも、きちんと基本的な観点から見る必要があると思っています。以上です。

会長 そのほか、いかがですか。

どうぞ。

12番委員 この計画の中で、実は、北地区のところは、7番委員もよく御存じだと思うのですが、線路で分断されているわけです。尾竹橋通りがあるから大丈夫だろうと、これは全く当たらない話で、すみません、私は不動産屋なので、仕事上行き来しておるわけですが、やっと人が歩けるところ、自転車を乗りながら通れない、背の低い通路があるだけで、結局人の行き来が非常に不便である。私はいつも行くと、ああ、やっぱりここは分断されているなど。ですから、その分断されているところを、このまま開発をかけて、にぎわいのあるまちをつくっていく、とても大変ではないかと考えております。

やはり商業施設の活気を持たせるということは、東日暮里のほうからも、もっと楽にアクセスできるようにしていく必要があるわけで、ここのところは全然出ていないから変だなと思っているのですが、JRとちゃんと協議をして、一番長くまたげないところは、ここの区間だけなのです。ですから、そこはもう少し自転車を乗りながらまたげるようにす

るとか、本当は車が行き来できれば一番いいのですけれども、そこまで望むといろいろと問題もありますから、少なくとも自転車で行き来できる通路といいますか、ＪＲのほうと協議をして確保していく必要があるのではないかと私は思っています。

何しろ子どものころから、私は東日暮里ですから、真土の子どもたちと交流できないのです。ここはもう遮断されている。本当に尾竹橋通りから回ってくるということは、めったにないので、踏切のほうから渡って来る連中はいましたけれども、もう少し考えていかないと、人の行き来がないところは、にぎわいは難しいのではないですか。

再開発担当部長 今、委員おっしゃいました線路下の通路で、確かに高架がありますので、行き来できる場所は低い通路しかない、その部分のことだと思います。確かに、そこを通らないで行こうとすると、もう駅前まで出るしかないという状況でございます。

もちろん、この再開発で、駅への取り付き、改札部分への取り付きについては、環境整備はする予定ですが、北と南地区を結ぶ高架下について、高架がありますので、どうしても下へ掘り下げなくてはいけない部分もございまして、その辺でバリアフリー的にどうなのかという部分もございまして。

ＪＲとは、結局この駅の新しい改札にも結びついてしまうことなのだと思うのですが、その辺りは、先ほど、部長がお話ししましたとおり、なかなかＪＲのほうも費用面の点から、うんと言ってくれないところがございます。もちろん、継続して要望していきますけれども、なかなか現時点で、北と南を結ぶ部分について、この再開発の中で新たな開発というのは、なかなか難しいと考えているところでございます。

会長 どうぞ。

7番委員 ちょっと最後に、もう一度私のほうから要望したいと思います。どうしても開発となると、まず、金銭的な予算関係というのももちろん大事だと思います。だけど、それからの発想よりも、これだと合わないとか合うとかよりも、まず、開発というのは誰のためにやるかということも、もう一度ちょっと考え直してほしいのです。あくまでも、いかに住民が住みよいまちであるか、また、この荒川区に愛着を持つか、そういうほうに、まず目線を向けていただきたいと思うのです。そこからの発想で、いろいろな障害はあると思いますけれども、まず、それを忘れてもらっては困ると。だから、今回の場合、言ってみれば地権者、43階、760戸、これは当然、ほかから入ってくれば人口も増えるし、それなりに住民税も入るでしょう。それはもちろん大事でしょうけれども、それよりも、まず区民、住民があつての荒川区というのを忘れないでいただきたい。こういうことは、区民目線でやっていただきたいという要望をいたします。

以上です。

会長 そのほか、よろしゅうございますか。

会長職務代理 よろしいですか。

会長 どうぞ。

会長職務代理 私、東京都にいたことから、あるいはまた、今、地元の都市計画審議会をしていまして、いろいろな御意見が出て、十分やれるところとやれないところがあるかもしれませんが、都市計画部門としては、しっかり受け止めて、可能なところはですけども、受けていけないといいまちができないと思います。つくった後の地元との関係がうまくいくかということが、非常にまちづくりでは大事だと。それは都心の再開発でもそうです。うまくいっているところは、地元の自治会とうまくやっている。あるいは、新しくできた自治会ともうまくやっています。そんなふうに思いました。

区としては、ここで、現況の都市計画がベースで、区の都市計画部門は動いているわけですけども、これは区民を考えて出された、要するに、都市計画やこの計画の上位計画になっています。さらに、このほかに総合計画のようなものがあるわけですから、ぜひそういう意味で、改めて今出たような御意見をよく斟酌されて、特にSDGsという話が出ましたけれども、SDGsをチェックしていくと、この計画は、それなりにクリアしているところがあると思います。あとは、先ほども申し上げましたように、どう使っていくかということで、それが大事だと思いますので、出された御意見や御提案をよく考えて進めていくのが大事だと思っています。以上です。

会長 そのほか、よろしゅうございますか。

3番委員 日本大学の岡田でございます。先ほど、体育館の屋上の有効利用の話が出ておりましたけれども、私自身もこの資料が送付されたときに、ぱっと見た感じ、高架からいきなり屋根が見えていると面白いなという印象もあって、まして学校跡地ということを見ると、やはり校庭で遊ぶ子どもたちの姿が脳裏に浮かんでくるわけですし、そういった中で考えると、先ほど連合会長さんがおっしゃっていたような、屋上の有効活用として、例えば、屋上広場的な整備というのは、この土地としては非常に重要だと思っております。

これ、実は、7ページのところに書いてあるコンセプトにもかかってくるということで、1つは「都市景観に配慮した駅前環境」ということで、やはり駅の真ん前の一等地のところ、にぎわいのない駅前というのはないわけなので、それが今、閉ざされている印象があるものですから、せめて屋上階のところの有効活用というのは、この都市景観に配慮した駅前環境という位置づけにも合ってくるでしょうし、あと、「地域コミュニティの形成」というのも書いてありますけれども、もともとその地域にお住まいになっている方々と、新たにこのマンションに入ってくる方々とのコミュニティというか、交流のスペース、あるいは、もともとお住まいになっている方々同士の交流のスペースというところに鑑みますと、やはり屋上の有効活用というのを、ぜひお進めいただくとよろしいと思いました。

さらには、荒川区の景観計画の中でも、この地区はにぎわいのある市街地の形成ですとか、西日暮里一丁目まちづくり構想の中でも、地域の玄関口として、魅力とにぎわいのあるということが書かれておりますので、まさに屋上テラス部分の有効活用というのは、非

常に望ましい形態だと思っております。やはり学校跡地ということを見ると、そこを通学された、もともとの住民の方々のその敷地に対する思いというのは非常に強いものだと思いますので、そういった方々が自由に立ち入れるような場所の確保というのは、かなり狭小な敷地になっていますから、敷地目いっぱい建築物が占有していますので、そうするとどこで有効活用するか。上空部分ということになると、もちろん安全性とか、構造部分のところは十分な配慮をいただかなくてはいけないと思うのですが、そうした屋上の有効利用の要望が地域の方々から上がっているとすれば、ぜひこのコンセプトを地権者の方に御説明申し上げて、十分になかったアイデアではないかということで、うまくもともとお住まいの方々と、新たに入ってくる住民の方々の折り合いを進めていただけたらよいかと今日は思いました。以上です。

会長 どうもありがとうございました。随分いろいろな御意見をいただいて、次回はいつになるか分かりませんが、十分今の御質問に答えられるように準備をして、公的な再開発の意義というのは一体何か、答えを最初から出されるのではなくて、その過程も含めて御説明いただくと有り難いのではないかと考えています。

ちょっと時間もいろいろ制限もございますので、今回は御説明ということですので、次回以降に審議会を開きまして、その中で決定ということになるかと思えます。

それでは、会議次第5のその他でございます。東京都市計画（東京都決定）の変更に関する報告について、都市計画課長から説明してください。

都市計画課長 それでは、東京都市計画（東京都決定）の変更に関する情報について、報告させていただきます。

お手元の右上に都市計画審議会、参考資料と書いてあるペーパーを御用意ください。A4縦使いでございます。

件名は、東京都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針」の変更について、2つあるのですが、これを東京都で令和2年度末に変更予定しているということで、変更案がまとまって、今後手続が行われるということでございます。

かいつまんで、私から内容説明をさせていただければと思って用意しました。

内容の部分に表で書いていますが、今、申し上げた方針がそれぞれ名称で、左側が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、右側が「都市再開発の方針」です。それぞれ位置づけです。通称「整開保」と呼んでいますが、こちらは都の広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものであって、長期的視点による都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すマスタープランということで、都のマスタープランと捉まえていただければよいと思います。

一方、「都市再開発の方針」は、東京都が市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた都市再開発する場合のマスタープランと捉まえていただければよいと思います。

根拠法令は、都市計画法、都市再開発法、それぞれ記載のとおりで、現行計画の策定期間は、左側の整備、開発・保全の方針は平成26年12月18日、再開発は平成27年3月6日策定で、ちょっと間があいています。

区における変更点ですが、まず、整備、開発・保全の方針は、拠点の名称を変更するというので、これまで「日暮里」「荒川・町屋」「南千住」という3地区だったところが、「日暮里」が「日暮里・西日暮里」、「荒川・町屋」は「町屋」だけ、「南千住」は変わらずということです。

変更理由は、下に書かせていただきましたが、鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を拠点に位置づけるということで、都の定義が変わったものですから、それに伴っての表現が変わるということで、特に御承知のとおり、荒川という駅はございませんので、駅名がないところは表示しないという形で、こういう変更になったものでございます。

一方、右側の都市再開発の方針は、一部「荒5日暮里駅周辺地区」の区域を拡大するというので、この理由は、隣接する台東区根岸地区との面的な連続性を考慮するものでございます。

まず、再開発の方針の面的な連続の部分、最後にお話ししたところ、お手元の資料の一番最後のページを見ていただけますでしょうか。再開発方針の附図とございまして、新旧対照総括表ですが、真ん中の下に、今回追加変更というところが十字で網がかかっているところです。荒川区で言うと、東日暮里五丁目ですが、ここを追加変更すると。その理由は、この場所の南側が根岸になりますので、そこら辺も含めて、日暮里周辺地区として、東京都として連続性を考えて指定するので、そこにお付き合いするというか、やる形の変更でございまして。

一方、さきに申し上げた「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」ですが、これは資料をおめくりいただきまして、カラー使いになっていますが、都市計画区域マスタープランの概要とありまして、ベースは左下の模式図みたいなもの、体系図です。都市づくりのグランドデザインというのが、平成29年9月に決まりまして、それに基づいてマスタープラン、それと相對する形で幾つかの方針を変えていくということの中で、今回、先ほど申し上げたように、拠点の名称を変更するという関係の内容でございまして。基本的には、荒川区には内容の変更部分はあまり影響がないということで、簡単な御報告で済ませられればと思います。

最後に今後の予定、一番前のページに戻りまして、12月2日から16日にかけて、東京都で都市計画案の公告・縦覧を行って、令和3年2月の東京都都市計画審議会に諮り、3月に決定告示をする予定と伺っております。

雑駁ですが、以上で説明を終わります。

会長 今の報告に関して、御質問ございますか。

なければ、続きまして、次回の審議会について御説明ください。

都市計画課長 それでは、次回の審議会の予定につきまして御説明いたします。

次回の審議会は、現在のところ、3月中旬から下旬にかけてを予定しておりますが、詳しい日程につきましては、改めて御連絡申し上げたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からのその他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。

その他、何か御質問ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会長 ないようでしたら、本日の審議会は、これをもちまして閉会させていただきたいと思えます。

この後、三河島駅前の現地視察を予定しておりますので、視察に参加される方は、地下1階にお集まりいただいて、マイクロバスで乗車したいと思います。よろしくお願い致します。それでは、本日はどうも御苦労さまでした。ありがとうございました。

午後4時14分閉会