

## 第53回

# 荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和3年6月8日（火）

場所：荒川区役所本庁舎5階 大会議室

午後2時59分開会

○会長 それでは、定刻となりましたので、開催をしたいと思います。

緊急事態宣言の延長によりまして、5月の下旬に開催予定をしておりましたが、延期となりまして本日ということになってございます。

それから、この間、ワクチンの接種というのが開始されて、期待をされているところですが、ワクチン管理の問題とか、あるいは変異ウイルスというのが出てまいりまして、感染状況もいろいろ不安、将来を見通せないところもございますが、今後も皆さん方にお気をつけいただいて、この審議会そのものも今後もございますので、よろしくお願ひしたいということでございます。

本日は、1件の議事のほか、1件の報告を予定しております。どうぞよろしくお願ひします。

それでは、事務局より報告がございますので、よろしくお願ひいたします。

○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。座って失礼させていただきます。

報告と確認をさせていただきます。

まず、本日の会議に先立ちまして、皆様に御理解いただきたいことがございます。

区では、クールビズの実施中でございますので、職員は軽装で執務をさせていただいております。御理解のほどよろしくお願ひいたします。

次に、本日の委員の方々の出欠状況でございますが、出席16名、欠席3名ということで、会議として有効に成立しておりますので、御報告申し上げます。

続きまして、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、ちょっと厚めになっておりますが、議案・資料でございます。3つ目がA3をA4折りにしてございます別添資料でございます。そして、4つ目がA4横の3枚つづりになっておりますが、三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画への意見書の要旨及び区の見解、5つ目がA4縦の説明資料、以上の5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をさせていただいております。

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は、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、傍聴を希望される方の傍聴を認めるということにしております。

それでは、傍聴される方を入室させてください。

[傍聴者入室]

○会長 それでは、傍聴者にお願ひ申し上げます。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よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、会議次第3の委員の変更に進みたいと思ひます。

事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 前回の審議会以降で委員の変更がございましたので、御報告申し上げます。

議案資料の1ページの「荒川区都市計画審議会委員名簿」を御覧ください。行政機関といたしまして、少し太字になっているんですが、令和3年3月31日付で東京消防庁荒川消防署長が交代し、新たに沼尾昭仁署長様が委員に就任されました。

新委員の任期につきましては、審議会条例第4条第1項に基づきまして、前任者の残任期間となりますので、令和4年5月31日までとなります。

沼尾新委員さんでございますが、本日公務の関係で同じ時間帯に外せない重要な会議が重なり、残念ながら欠席しますとの連絡をいただいております。

なお、委任状につきましては、資料配付のときにお送りさせていただき、承諾書の御提出もいただいているというような状況でございます。

以上をもちまして、会議次第の3にございます「委員の変更」の御報告を終わります。

以上でございます。

○会長 それでは、続きまして、会議次第第4の議事に進みたいと思ひます。

今回の議案は、令和2年11月に事前説明を行って、前回、令和3年3月に中間報告を行った三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する審議と議事5のその他としての報告事項でございます。

それでは、初めに、都市計画課長より、三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業について説明をお願いします。

○都市計画課長 それでは、私から、本案件につきまして都市計画の概略を説明させていただき、その後、再開発事業の内容の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たく存じます。

お手元の資料、議案・資料の5ページをお開きください。三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画の変更及び決定について（荒川区決定分）の審議でございます。これが今回の変更部分を1枚まとめたペーパーになっているものでございます。

1番、都市計画の種類及び名称でございます。①東京都市計画高度地区の変更、②同じく高度利用地区の変更③同じく防火地域及び準防火地域の変更、④同じく第一種市街地再開発事業の決定（三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業）でございます。そして、⑤東京都市計画地区計画の決定（三河島駅前北地区地区計画）でございます。

2番、計画の内容でございます。

（1）都市計画の案でございます。これは説明資料のとおりということで、この後の

7ページ以降、①から⑤までインデックスを付けさせていただきますが、後ほどこの内容につきましては御説明をさせていただきますたく存じます。

(2) 都市計画の内容でございます。土地の共同化による合理的な高度利用により、安全で快適な公共施設等の整備や、駅前のにぎわい創出と地域の防災性及び街並み環境の向上に寄与するゆとりあるオープンスペースの整備を図るとともに、商業・業務・公益等の都市機能と都市型居住機能が調和した安全で魅力ある複合市街地の形成を目指しております。

この計画を実現するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域拠点にふさわしい魅力ある駅前環境を形成する三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業の決定と併せ、東京都市計画高度地区の変更、同じく高度利用地区の変更、同じく防火地域及び準防火地域の変更、併せて——ごめんなさい。ここは誤字がございます。三河島駅前北地区地区計画の決定でございます。こちらは訂正させていただきます。申し訳ございません。

3番、検討及び策定の経緯でございます。令和2年11月、前々回の荒川区都市計画審議会において事前説明をさせていただきました。その後、令和3年、今年に入りまして、1月に原案の説明会、それから、原案の公告・縦覧を行いました。この際には縦覧の希望者が6名、意見書はゼロ通でございました。その後、3月には東京都知事協議を19条に基づき行いまして、4月からは都市計画案の公告・縦覧を行ったものでございます。ここに関しましては、縦覧が4名、意見書は2通ということでございます。

この意見書の2通の内容につきましては、別とじにさせていただきましたが、A4横の都市計画への意見書の要旨及び区の見解という形で3ページに渡ってまとめてございますが、1ページ目が先ほどゼロ通というふうにお話がありました都市計画原案のほうの意見の関係で、こちらはございませんという内容でございます。

おめくりいただきまして、2ページ目は、都市計画案に対する意見書の要旨及び区の見解となっておりますが、2ページに賛成、3ページに反対とありますが、この賛成、反対は、1名の方が両論併記で1通分意見書を出していただいております。そして、3ページの下のところその他が駅に対する意見なんです、これがもう1名ということでございまして、意見書は計2通という形になってございます。

内容につきましては、事前にお配りさせていただいておりますが、駅前の整備なりにぎわいを期待するという声と、建築に伴いましては、環境にちゃんと配慮するよという内容が書いてございまして、それに対して区の見解は記載のとおり述べさせていただきますという状況でございます。

元の資料の5ページにお戻りください。最後、4番、今後の予定でございますが、令和3年6月に都市計画決定の告示をし、9月に地区計画条例の改正、施行を予定しているという状況でございます。

それでは、1ページおめくりいただきまして、①の東京都市計画高度地区の変更ということ、案でございますが、サンプルにさせていただきますが、これ以降、2番、3番、4番、5番の体裁は、基本的には1番に計画書、2番に総括図、3番に計画図、4番に案の理由書という形の体裁で、それぞれ①から⑤まで整ってございまして、かなりダブっている部分が多いでございますので、それをまとめて御説明させていただくようにお作りいたしましたのが、別にお届けしてあるA3判のカラー刷りの資料の裏面を御覧ください。こちらは「三河島駅前北地区の第一種市街地再開発事業都市計画概要」というふうにタイトルをつけさせていただいてございますが、ここの数字で左上が①③とありまして、それから追っていくと②と④、それから、右側が⑤となっておりますが、これが今、御説明した都市計画図書の番号と同じにしてございます。そして、先ほど理由、内容でもお話しさせていただきましたけど、基本的には市街地再開発事業がメインで、その決定と合わせてこれらの都市計画を定めるということでございますので、そういった感じで④から説明をさせていただければと思います。

市街地再開発事業は、施行区域が1.5ヘクタール、建築敷地面積が9,900平米、建築面積が6,600平米、延べ面積は8万9,600平米で、容積対象は6万1,200平米ということで、全て約でございますが、そんな感じの数字を持っております。

主要な用途は住宅、事務所、店舗、公益施設、駐車場、駐輪場でございます。高さの限度が160メートル、住宅建設の目標は約760戸、壁面の位置の制限は4メートルという形の事業の内容でございます。

そして、再開発の④を実施するために、基本的にはまず②と⑤がセットものになってございまして、②のほう、一個上になりますが、御説明させていただきます。

高度利用地区を指定させていただきます。エリアの東側には尾竹橋通りがございまして、その沿道の部分は30メートル幅でAゾーン、約0.5ヘクタールの面積、そして、それからもう少し街区の中に入ったところがBゾーンで、約1ヘクタールの面積でございます。それぞれ建築物の容積率の最高限度でございますが、Aゾーンは10分の80、いわゆる800%でございます。Bゾーンは10分の55ということで、550%でございます。

これ以降の項目につきましては、Aゾーン、Bゾーン、いずれも同じ数字でございます。建築物の容積率の最低限度は10分の20、200%、建築物の建蔽率の最高限度は10分6ということで60%、建築物の建築面積の最低限度は200平米、壁面の位置の制限は、いずれもこちら4メートルというような内容でございます。

右の⑤の地区計画のほうの表を御覧ください。名称、三河島駅前北地区地区計画でございます。こちらの目標でございますが、公共施設整備を行うとともに、駅前のにぎわいの創出や地域の防災性の向上などに寄与するオープンスペースの整備を図ると。また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図りながら、商業・業務・公益等の都

市機能と定住化を促進する都市型住居の機能が調和した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。

こちらの区域の整備・開発・保全の方針でございますが、まず土地利用の方針といたしましては、安全で快適な質の高い住宅や地区に活気とにぎわいを創出する商業・業務施設、スポーツをはじめとした地域活動、コミュニティの場となる公益施設（体育館等）及び地域の防災性の向上に寄与する防災関連機能の導入を図るというものでございます。

続いて、地区施設の整備の方針でございますが、駅前の開放性と地区の交通利便性の向上を図るための区画道路、駅前のにぎわいづくりや防災性の向上、コミュニティの強化に貢献する広場及び快適な歩行空間を確保する歩道上空地を整備するというものでございます。

3つ目の建築物等の整備の方針でございますが、魅力ある駅前としての複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣または柵の構造の制限を定めるというものでございます。

具体の地区整備計画は下に記載がございまして、まず地区施設の配置及び規模としましては、区画道路が1号、2号、3号ということで、そして、広場1号、2号、3号、歩道上空地ということで、その概略の位置を示すものが下の図のとおりでございます。具体的には、区画道路は1号が北側、2号が西側、3号が南側ということでございます。広場1号は南東角、広場2号が北東の角、広場3号は北西の角というような位置にございます。

概略の位置としてはこんな感じでございまして、もうちょっと正確な位置としてはどうなのかということは、表側の土地利用計画、都市基盤整備の右上のところを御覧ください。建物が入って低層部と高層部というふうに位置を示してございますが、その周辺に区画道路としてどう通るか、あるいは敷地の中の4メートルの後退位置がどこにあるかというようなこととかも分かるようなレイアウトを色つきで書かせていただいております。これから具体的にしっかりとした位置、また大きさ等も詰めていくというような形ですが、基本的にこういった場所にこの程度の規模でということ決定するものでございます。

続いて、また裏面に戻っていただきまして、①、③の高度地区と防火地域及び準防火地域の説明をさせていただきます。

対象はいずれも右図の斜線の部分でございますが、高度地区の関係といたしましては、現行第三種高度地区ということで、一定の高さ以上には制限がかかって日影を落とさないようにという形になってございますが、それを指定なしにして、道路沿いの商業地域と同じように高度の指定はない形にするというものでございます。

続いて、下の表の③の防火地域及び準防火地域でございますが、こちら辺は準工業地域でございますので、基本は準防火地域になっておりますが、高度利用、それから市街地再開発事業等もかけるということで、より燃えづらい建物にするということで、防火地域に変

更するというような規制の内容の変更でございます。

都市計画の内容の御説明につきましては以上になります。

続きまして、事業そのものの計画説明、表面のところを再開発担当課長のほうから御説明をさせていただきます。よろしくお願ひします。

○再開発担当課長 では、引き続き、別添資料1の表面のほうを使って、再開発事業の内容について御説明させていただきます。

資料の左側の地区の現況ですが、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といたしましては約1.5ヘクタールの地区となっております。尾竹橋通り沿いには店舗等商業施設がございますが、地区内は住宅系の土地利用となっております。地区の中心部には荒川区が所有いたします旧真土小学校跡地がございます。現在、暫定広場として使用してございます。また、三河島駅の南側には、平成26年に竣工いたしました再開発地区が位置しているような状況となっております。

これまでの経緯ですが、平成10年度に三河島駅周辺地区再開発推進協議会、そして、平成16年度には三河島駅前北地区市街地再開発準備組合が設立されてございます。平成28年度には、今回の再開発区域を含みます西日暮里一丁目の約12.5ヘクタールにおきまして、西日暮里一丁目まちづくり構想を策定いたしまして、駅前地域におけます今回の再開発の役割などを位置づけてございます。その後、都市計画決定に向けました事業計画案の検討や地権者同意を取得した後に、令和3年1月に都市計画原案の縦覧、そして4月に都市計画案の縦覧を実施してまいったところでございます。

次に、計画の概要になりますが、土地利用計画といたしましては、東側に尾竹橋通りがございまして、こちらのほうは既に拡幅整備がされてございます。今回の再開発によりまして、地区の外周に、先ほども説明はございましたが、幅員6メートルから10メートルの区画道路を整備するほか、道路から4メートルの壁面の位置を指定することなどによりまして、歩道上の空地を設けるほか、駅前や周辺市街地との隣接地には広場を配置してまいります。建物につきましては、西側に低層部の体育館、東側には低層部に商業・業務施設、その上に高層部となっておりますが、住宅を予定しているような状況となっております。

地区内の公共用地でございまして道路面積につきましては、従前では約2,930平米でございましたが、この再開発事業を実施することによりまして、従後には約4,910平米と大幅に再編されるような計画となっております。

建物の施設概要につきましては、先ほども御説明がございましたとおり、こちらの施設概要に載せているような状況となっております。敷地面積は約9,880平米のところ、建築面積は約6,600平米、延べ床面積といたしましては、約8万9,600平米の建物、高さが160メートル、階数といたしましては43階の建物を予定しているという状況になってございます。こうした事業を実施するために、今回御審議いただきま

す都市計画の決定というものが必要となってくるものでございます。

最後に、今後の予定となりますが、本日御了解いただきまして、都市計画としての決定をいただきますと、準備組合といたしましては、来年度中の組合設立の目標に向けまして、今後活動を行ってまいる予定にしております。

私のほうからは以上です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 案件の説明は以上でございました。会長、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、今の御説明の中で質問のある方、御意見のある方は挙手をお願いいたします。私から指名いたしますので、マイクのボタンを押しながらお願いします。

いかがでしょうか。

○5番委員 ちょっと何点か質問させていただきます。

ただいまの理事者の説明で、三河島駅前北地区の再開発に関わる都市計画の内容については説明を受けたわけでございまして、一定、これについては分かりました。

三河島の再開発というのは、そもそも、最初の話が出て、もう25年ぐらいたっているのかな。この地区に私たちの仲間でありました守屋誠区議会議員が住んでいまして、本当に道路が狭い木造の密集地域でございまして、結構私の記憶でも何回も火事が発生しているところなんですね。そのたびに消火活動なんかも結構困難を来してきたということで、残念ながら守屋区議、この完成を見ずに亡くなってしまったわけでございますが、こういう25年以上の長い期間がかかってしまったという経緯について、もう少し詳しくお伺いしたいと思います。

○再開発担当課長 委員おっしゃるとおり、大変長い期間、再開発に向けた検討を進めてまいったところでございます。こちらのほうの資料にも書かせていただいたところでございますが、その以前から、平成7年度頃から地域のまちづくり協議会が発足いたしまして、旧真土小学校跡地を核といたしました三河島駅周辺地域のまちづくりを検討してまいりました。その後、平成10年度に駅前の再開発を推進する協議会となりまして、街区設定ですとか事業計画の検討を進めてまいりまして、平成16年に準備組合のほうが発立したところでございます。

同じ頃、駅の南側におきましても準備組合が発立されまして、こちらのほうは再開発が先行して、平成26年度には竣工しているような状況となっております。

北地区につきましては、その間もエリアの取り方ですとか、最終的にはエリアの一部地域、北西側の街区になりますか、そちらの地区をどうするかという検討をかなりやってきましたところではございますが、先ほど申しましたが、本地区におきましては、西日暮里一丁目地域をどういうまちづくりをしていくかということも含めてまちづくり構想というものをつくりまして、その後、平成30年頃には、現在の準備組合の中では、これ以上再開発を進めていかないというのもどうだろうというお声も出たところでございまして、近隣

の方々、主には8番街区の方々になりますが、御意向のほうを確認したところ、再開発に参加するという意思がなかなか明確には示されなかったということもございまして、その頃から今の区域で再開発の検討を進めていこうということになりました。その後、具体的な検討を進めて、ようやく都市計画の手続に至ったというような状況になってございます。○5番委員 25年近くかかったということは、その間、いろんな問題というか、説明し切れない部分でもいろんな困難等もあって、それを乗り越えて、やっとここまで来たかなと、私もそういう気持ちであります。

この再開発の内容を見ても、道路なんかも当初計画よりも、非常に皆さんに努力していただいて、6メートルプラス空地の4メートルで、大体周辺10メートルから最大14メートルの道路を造っていただいて、これは再開発だけだったらこんな広い道路は必要なかったと思うんですけど、西日暮里一丁目地域全体を見ると、奥のほうに緊急の場合の消防自動車とか救急車とか、災害のときの対応なんかを考えて目いっぱい道路を広く造っていただいているのかなということもありまして、地域の皆さんが周辺の奥の地域のことまで考えて検討してきた結果、ある程度長い期間がかかってしまったのかなと、こんな気もしているわけですが、そういう意味も含めてちょっと確認したいんですが、再開発がこの広い地域を考えたときに必要であるという理由について、区としてはどういうふう考えているか、もう一度伺いたします。

○再開発担当課長 ただいま委員がおっしゃっていただいたとおり、この地域、ちょうど常磐線と尾竹橋通り、また、道灌山通りに囲まれた三角形のような形をした地形になってございまして、現状では木造住宅が大変密集している地域ということで区のほうは捉えてございます。そうした中で再開発を行っていくとなると、一番の目的といたしましては、防災性の向上に寄与していくということが第一の目的であるということは考えてございます。

こちらのほうの再開発エリア内は、再開発をすれば当然、防災性の向上が図れるということはございますが、エリアの周辺に広がる木造密集地域に対しましても何か貢献できないかということで、先ほど委員からもございましたとおり、区域の外周に広い道路を設けることによりまして、通常時でも緊急車両のアクセスがしやすいように計画して道路を設定させていただいているところでございます。

また併せまして、無電柱化ですとか、あと、区のほうが整備いたします体育館もございまして、そちらのほうは地域住民が避難できるということも考えられますので、地域への貢献も検討しているところでございます。

上位計画でございます都市計画マスタープランですとか、西日暮里一丁目まちづくり構想でうたってございますにぎわいのあるまちづくりを推進していかなければならないということもございます。区が掲げております将来像を実現していくためには、地権者の協力というものが不可欠となってございます。これらを踏まえますと、良好なまちづくり

や実現可能な再開発事業は最も有効な手段ではないかということは考えているところでございます。

○5番委員 再開発の必要な理由は分かりましたが、もう一つ、この地区だけでなく、もう少し広い面的な点で、再開発をすることでどのようなメリットや地域貢献があるのかについて伺いいたします。

○再開発担当課長 再開発事業の実現に当たりましては、先ほど都市計画の内容でもありましたが、4メートルの壁面の位置の指定ということもありまして、歩道上空地を設けたり、広場、外周道路を整備することで、計画といたしましては、そちらのほうの容積の緩和を受けるものの、地上部ではゆとりある歩行者空間を確保するなど、規制と緩和のバランスを図って計画しているものでございます。

また、駅前のにぎわい創出ですとか、生活利便性の向上のための商業施設の誘致のほか、震災時の帰宅困難者、駅がすぐそばにございますので、その対応ですとか、あと、最近では水害時の対応なんかが求められてございますので、その際の地域住民の方々に体育館の活用というのは考えていく必要があるのではないかと考えてございます。

そのため、水害時には特に水没の可能性があると言われております変電設備などは2階以上に設置することですとか、地下への浸水を防ぐための止水板の設置、また、防災備蓄倉庫の確保など、災害時にも建物が機能するような対策は検討しているところでございます。先ほども申し上げましたが、地区外周には広い道路を設けることで、エリア西側の密集地域への緊急車両の円滑な進入も可能となるということは考えてございます。こうしたことによりまして、地域のにぎわいですとか活性化、利便性の向上ですとか防災性の向上など、様々な面で地域に寄与するものであるということは考えているところでございます。

○5番委員 今、一部浸水時の対応などには対策を講じていると。非常電源装置なんかも上のほうに設けるとかという話がありましたが、一昨年大雨で世田谷区とか川崎市の一部とかが浸水して、タワーマンションが大変なことになったということで、荒川区でも西日暮里駅前の再開発とここで、タワーマンションと言われるような高層のマンションができるわけでございますが、そうしたタワーマンションを整備するということについては、荒川区としては、西日暮里は別として、三河島北地区でタワーマンションを造ることについてのお考えをちょっと述べていただきたいと思います。

○再開発担当課長 本地区の特徴といたしましては、尾竹橋通りから30メートルの範囲が商業地域となつてございます。こちらのほうは日影規制がない地域になつてございます。そして、西側は準工業地域ということで日影規制がある地域となつてございます。そのため、現在、体育館を配置してございます部分は、建物の高さに対する制約がございまして、一方で、尾竹橋通りに面する部分につきましては、高層の建物を建築することが可能というような地域構成となつてございます。そのため、現在のような配置計画になつていくところがございます。

そして、本再開発の最大の目的でございます防災性の向上のためには、外周道路を設置するですとか、公開空地を一定程度確保するなど、どうしても外周部に空地等を確保するために高層棟が必要になってくるということもございまして、地権者の生活再建というものも併せて考えていかなければならないということと、あと、事業性などを考慮することもございますので、住宅のほうが多く占めるような形になってございます。

また、施設計画の検討に当たりましては、高層棟の位置や形状、また、植栽の配置等に留意しながら、日影や風害の影響を極力抑制するように配慮したものでございます。

区といたしまして、住宅マスタープランにおきまして、主要駅周辺の再開発事業におきましては、駅の利便性を生かしまして、一定数の良質な都市型住宅を整備していくとしていくこともございまして、様々な影響を踏まえまして、準備組合と検討を進めているところでございます。

なお、容積率の緩和の考え方につきましては、現在完成してございます南地区のほうと同じような考え方を取っているということもございまして。

○5番委員 私、質問は最後にしますけれど、先ほど説明をいただいた意見書の中にもあったんですけど、居住者の多いタワーマンションができると、子育て世代の入居によって児童数が急増して、小中学校などが現在あるところに対応できるのかというような心配も出ておりましたけれど、そういうものに対する、今回、区として、再開発に当たっての対応をどのように取れるのかということについてお伺いいたします。

○再開発担当課長 意見書の回答のほうにも記載させていただいてございますが、住宅が増えるということはございまして、幼児、児童、生徒等の増加に伴う、具体的には保育園ですとか小中学校への影響につきましては課題であるということは区のほうでも認識してございまして、現時点で関係部署と連携を取りながら協議を行っているような状況になってございます。具体的な対応につきましては、今後、計画のほうが決まりましたら、徐々に検討を詰めていくような形にはなっております。

再開発側といたしましては、発生する保育需要につきましては、施設内で対応していく考えであることに加えまして、一般の住宅になりますと、一般のファミリータイプだけではなくて、シニア住宅ですとか単身者向け住宅など、多様なライフスタイルに対応した住宅を用意することで、ファミリー世帯だけではなく、様々な世帯の方が入居していただけるようなことを検討しているところでございます。

また、実際に住戸のプランですとか価格によりまして、子育て世帯の入居割合が変わってくるということもございまして、そちらのほうも準備組合と引き続き協議してまいりたいと考えているところでございます。竣工時に混乱しないように、適切な対応を今後も引き続き検討してまいりたいと考えているところでございます。

○会長 どうぞ。

○6番委員 ただいまの5番委員の御質問で、これまでの経緯ですとか、再開発事業の意

味ですとか、そのような御返答を承りましたけれども、現在のこの地域の状況で気になる点がありますので、幾つか確認をさせてもらいたいと思いますけれども、地権者の合意の状況ですとか、例えば借家人への対応状況ですとか、そういうのが分かれば教えていただきたいです。

○再開発担当課長 昨年12月時点での状況にはなりますが、地権者が78名いらっしゃいます。そのうち、今回の都市計画の手續に向けまして同意を取得してございますが、そちらのほうは66名、約85%の方からは同意をいただいているような状況となっております。

借家人の方につきましては、都市計画決定後に目標といたします組合設立の認可に当たりましては、同意取得の対象ではないということもございまして、現時点におきましては、借地権者、土地の所有者と建物の所有者の方に同意を取得しているような状況となっておりますが、その後、再開発事業を進めていくに当たりましては、補償の対象ということにはなってきますので、今後組合設立に向けた作業の中では、権利状況等を調査いたしまして、意向の把握に努めてまいりたいと考えているところでございます。

○6番委員 今お伺いしたところだと、合意状況は85%だということですが、今後組合を設立していくという形になると思うのですが、条件に照らして考えた場合の状況というのは、どのような状況でしょうか。

○再開発担当課長 都市計画決定の後に、準備組合といたしまして大きな手續となりますのが組合設立というようになってございます。そちらのほうは、都市再開発法に基づきまして要件が定められてございまして、その際に土地の所有者や借地権者の印鑑証明も付して同意書をいただくこととなります。要件といたしましては、土地所有者総数の3分の2以上、借地権者総数の3分の2以上、あと、宅地の総面積と借地の総面積の合計の3分の2以上というようなことになってございます。こちらのほうは先ほどの都市計画決定の同意数を参考に考えた場合、区のほうの権利を分母、分子から除いたとして考えた場合には、いずれにいたしましても8割以上は超えているような状況になってございます。

組合設立に向けましては、権利変換の御説明も併せて、再度同意取得を行ってまいりますので、今回の数字はそのままというわけではございませんが、現段階では組合設立要件を十分に満たすような状況ではないかと捉えてございます。

○6番委員 組合の設立の条件も満たしているということで、地区内の状況というのは理解したのですが、この再開発事業、10年以上かけてようやくここまで来ているということも分かりますけれども、これからまた円滑に進めていくからには、地域の方々の理解も必要と考えますけれども、これまでしてきた対応ですとか、今後どのような形で情報発信していくかということをお教えしてもらいたいです。

○再開発担当課長 これまで地域の方々に情報を発信していくというようなことは、なかなか計画がまとまっていなかったということもございまして、できるタイミングがなかっ

たこともございます。近隣の方々への対応といたしましては、都市計画決定の手續に先立ちまして、ようやく計画の概要の説明会などを実施したところでございます。

対象といたしましては、建物の計画高さが160メートルになってございますので、その2倍の範囲内の土地所有者、建物所有者、あと、そこに住まわれている方々に対しまして、郵送やポスト投函で合計1万件を超える方々に案内のほうは送付してございます。

開催方法につきましては、コロナ禍の状況を加味しながら、2段階に分けて実施させていただきました。第1回目につきましては、対象区域のうち、高さの1倍に相当する地域に入る町会の方々を対象といたしまして、昨年12月12日になりますが、説明会を行ったところでございます。事前申込制ということで2部に分けて開催ということにはなりましたが、70名の方が出席されたような状況になってございます。

2回目の説明会につきましては、対象区域のうち、第1回目の対象になった以外の方を対象といたしまして、当初は1月下旬の説明会での開催ということで準備を進めていたのですが、案内の発送直前に新型コロナウイルスの緊急事態宣言が発令してしまったということもございまして、説明会のほうは中止といたしまして、対象者に計画概要を配付いたしまして、御意見や御質問等があれば、準備組合にお電話やお越しいただくという形式に変更して開催ということに変えさせていただいたものでございます。

5日間と日程を設定した中で、9名の方から御質問やお問合せをいただいたようなところでございます。また、こちらの資料に添付しておりますように、その後、都市計画法に基づきます公告・縦覧も実施したところでございます。

今後につきましては、進捗状況というものが皆様方気になるころではないのかなとも考えてございますので、区のホームページ等も活用しながら適宜公開するですとか、近隣住民に対する計画説明等の情報提供の方法につきまして、準備組合と協議してまいりたいと考えているところでございます。

また、工事の説明会というのも後々開催していくこともございますので、さらなる具体的な計画や工事の影響等についても説明させていただくとともに、商業施設の導入や体育館の活用方法などにつきましては、地域の関係者の御意見などもお聞きしながら、検討のほうは進めてまいりたいと考えているところでございます。

○6番委員 コロナ禍の中でなかなか説明会を開催することもできないというのは十分理解できるのですが、ただ、事業を進めていくからには、地域の方々の理解というのが絶対必要になってくると思いますので、そこら辺のことをきちんと整理して行っていただきたいと思うのと同時に、区のホームページ等でもやっぱり分かりづらんですね。一般の方々がどうやって見たらいいのだろうという形。やはりできるだけ分かりやすく、そういうところにも入っていけるような形と、それと、今の進捗状況というのは、一般の方々でもできるだけ分かりやすいような方法を検討して考えてもらいたいと思いますので、その点よろしく願いいたします。

それと、聞いた話では、三河島の南の開発では、商業地域が当初の予定では3層だったのを、そこが埋まらずに2層に減らしたというような経緯があるんですけども、今度の開発の三河島北のほうの商業は3層という形で図にも入っているんですけども、本当に大丈夫なのかどうかということをもう一回お伺いしたいと思うんですけども。

○再開発担当課長 現在の事業計画では、3層の部分に商業と業務のスペースを取ってございます。延べ床面積にいたしますと約1万平米という形になってございますが、多分、専有できる面積といたしましては、5,000平米程度ではないかというようなことは考えてございます。地区内で現在店舗や事務所を営まれている地権者の状況ですとか、エリア内から発生する保育需要を賄うためのスペースなどが含まれて計画しているものでございます。

現時点におきまして、具体的にテナントに出店意向などを確認したものではありませんが、現在、事業協力者のほうがテナントにヒアリングなどの調査を行うなどした上で、こちらのほうの事業計画を立てて、現時点において成立する見通しの上で計画していると伺ってございます。

○6番委員 最後にしますけれども、この前の都市計画審議会のときに、たしか、地域住民で非常に親しみのある愛されている旧真土小学校の跡地が広場としてすごく有効活用しているという地域の方々の思いもあるので、今回再開発するに当たって体育館ができるということで、この体育館の屋根を利用して、広場みたいな活用ができればいいんじゃないかというような意見があったと記憶しているんですけども、本当に活用できるかどうかという区の見解をもう一度お知らせください。

○再開発担当課長 以前の都市計画審議会で4番委員のほうから御指摘いただいたものでございます。こちらの体育館の屋根の利用につきましては、準備組合と検討した結果、当初は、金属製の切妻屋根の形を検討していたところですが、一部、陸屋根、真っ平の屋根にすることによりまして、最大800平米ほどのスペースを確保できるような見通しが立ってございます。体育館の屋根の部分でもございますので、地域の方々にも御利用いただけるよう今後検討してまいりたいと考えてございます。

今後、建物自体の構造に与える影響ですとか、あと、体育館の天井の高さなども考慮しながら、具体的には床の仕上げ材などを決めていくこととなりますが、それに併せまして、屋上へのアプローチの方法ですとか管理の方法なども含めまして、準備組合のほうで今後基本設計というものを行ってまいりますので、その中で検討を進めてまいりたいと考えてございます。

現在のおもいで広場のように、地域の方々に喜ばれるような施設となるように、準備組合とともに努力してまいりたいと考えているところでございます。

○6番委員 20年以上もかけて築き上げた再開発でございますけれども、地域の人々にとってみたら、真土地域という思い入れもあると思いますし、そこを大事に説明しながら、

一方では、防災上の点等も考えて、防災に強いまちづくりをするために必要ということをも十分説明しながら進めていっていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

以上です。

○会長 どうぞ。

○10番委員 今、6番委員からも出ましたけれども、こういった大規模な計画の中には、防災という視点が大事になってくると思います。今、6番委員から出ました体育館の屋上を活用というの、この周りの地域を見ますと、一定広い空間というのがほかにあるのかどうか、まずお聞かせください。

○再開発担当課長 こちらのエリアの線路沿いを行った西側のほうに真土公園という公園がございます。それ以外ですと一丁目の三角地帯には児童遊園が1か所あったかと思いますが、そう多くはないというようなことは捉えてございます。

○10番委員 先ほども出ましたけれども、学校の跡地が地域の方に広場として大変使われているということもありますが、災害時においては、一定の広い空間というのがどうしても大事になってくるだろうと思います。先ほど屋上をオープンにするのかどうかというアプローチのことをおっしゃってございましたけれども、可能であれば、いつでも住民の方が何かのときには避難できるような、そういった空間であることを希望したいと思います。

それで、この再開発、高層ビルになるわけでありましてけれども、意見書の中にも出てまいります、ビル風が非常に心配であるという意見書がありました。区の見解の中にもビル風のことを触れておりますけれども、こういった大きな建物を計画する中で、ビル風がどう地域に影響するかという調査はされているのでしょうか。

○再開発担当課長 三河島北につきましては、コンピューターによるシミュレーションを使いまして、現時点での風の状況から、建物が竣工した後の建物の形状をコンピューターに入れまして、シミュレーションで風の影響を調べて、その中で、現状の風環境から大きく悪化しないような形というのが基準として定められておりますので、その範囲内に収まるような形で建物の配置をいじったり、建物の四角を切ったり、ずどんとした建物になりますと、風がそのまま真下に下りてきてしまいますので、一回クッションとなるように低層部のほうを広げるですとか、最終的には周辺には植栽を設けるなどの対策を施して、極力風の影響が大きくなるような形での検討をしているようなところでございます。

○10番委員 設計の中でそういった工夫をされているということでもありますけれども、私、消防団をさせていただいている関係で、火事というのがどうしても気になってまいります。再開発の建物の近隣でも火災が発生した場合に影響がどのように出るのかということも、今後の防災計画の中でしっかり含んで計画を立てていただきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

○再開発担当課長 近隣の火災への対応ということで、再開発のほうで現時点の計画では、

これまでなかなか消防自動車が街区の中へ入っていきづらかったところを、広幅員の道路を設けることによりまして、極力中のほうまで入っていけるような形を取ってございます。また、こちらのほうは、道路だけではなくて、歩道上空地等々も設けてございますので、延焼の防止等にも役立つのではないかと考えてございます。

施設内には広場等も設けますので、そちらのほうでかまどベンチですとかマンホールトイレなど、地域の方々にも役立てるような防災施設ですとか、あと、災害に対する対応につきましては、今後の入居者等への検討という形にはなりますが、何ができるのか、こちらのほうの施設だけではなくて、周辺で火災が起こった場合にどのような協力ができるのかということところは、今後、建物を管理していく管理組合とともに、いろいろ検討していければいいのかなと考えているところでございます。

○10番委員 本当に火災については大事な視点ですので、よろしくお願いいたします。

特に風が強い地域でありますと、初期消火というのが大変重要になってまいります。そういう意味で近隣の町会を含めて、初期消火がすばやくできるように、また、区としてもしっかり支援をしていただきたいと思います。

終わります。

○会長 どうぞ。

○2番委員 今の御質疑の中で、商業・業務床は1万平米だけど、占用は5,000平米で、残り5,000平米については保育園等と御答弁がありましたよね。そういうふうにおっしゃったと思うんですけど、5,000平米と5,000平米の内訳というのは、商業や業務で5,000平米で、その他5,000平米は保育園も含めて何かを誘致をするということですか。

○再開発担当課長 大変申し訳ございません。ちょっと説明が不足していた部分がございます。商業・業務として今考えているスペースについては1万平米という形になってございます。そちらの中には商業の専用の駐車場ですとかそういう部分も含まれてございます。ですので、実質店舗として使える部分としては5,000平米ほどになるのではないかなというようにござります。ですので、5,000平米の中で保育ですとかその他商業を計画していく形になるということでございます。

○2番委員 3階で、全体1万平米だけれども、駐車場だとかほかのいろいろな施設が必要になってくるので、店舗だとか業務関係で使える平米というのは5,000平米なんだということよろしいんですね。

先ほど保育の需要についての話で、保育需要については施設内で行うとおっしゃいましたよね。この5,000平米の中に保育園も造るようなお話をお答えになりましたけど、それでよろしいですか。

○再開発担当課長 再開発側といたしましては、まだ決まっているわけではございませんが、保育需要を検討していかなければならないということがございますので、発生する保

育の需要については、施設内で賄っていくというような考えを持っています。

しかし、現在、駅周辺にかなりの保育の事業者が増えているという状況もございますので、こちらに新たに造ったことにより周辺の保育への影響があってはいけないということもございますので、再開発側といたしましては、設置する意向がございますが、それにつきましても子育ての担当部署と随時協議をさせていただいて、最終的にどうしていくかというのは今後考えていきたいと考えているところでございます。

○2番委員 そうすると、保育需要の周りとの関係も含めて、この中に保育園が入るかどうかというのはまだ分からないと、未定の部分だということですね。

再開発の目的の一つとして、防災もそうですけれども、にぎわいのあるまちづくりということをおっしゃいますし、今もそういう御答弁がありました。

1階、2階、3階の商業・業務床については5,000平米ということですが、どういふところが入ってくるのかというのは、デベロッパーなど参加企業などが入ってくるだろうということで御答弁がありましたけれども、区としてはその辺どういふ御認識、予想をしていらっしゃるのでしょうか。

○再開発担当課長 区といたしましては、具体的にこういう企業に出店してほしいというところはなかなか言いにくいところではございますが、駅前でありますし、大通りに面しているということもございます。また、区の体育施設があるということもございまして、体育施設に来られた方が利用できる商業ですとか地域の方々、あと、こちらの建物に住まわれる方々の日用品を扱うような店舗等が入っていただけるといいのかなという考えを持ってございます。

また、準備組合の中でもいろいろ意見等は出てございますので、医療が欲しいですとか、シニア住宅を設けるという意向もございまして、そちらの関連する施設なんかも検討の一つではないかということで現在は検討している状況になってございます。

○2番委員 そうすると、一つには、この住宅の760戸の住民の皆さんの要望というか、必要なもの一つとして考えるということですね。そのことが体育館との関わりも含めて、にぎわいのあるまちづくりができていくだろうとお考えのようではありますが、2009年8月から2010年3月にかけて300万円かけて旧真土小学校跡地周辺の進出意向調査を行ったかと思えますけれども、御記憶あるでしょうか。

○松崎都市計画担当部長 記憶はございます。企業の進出意向があるかどうかという調査を区で行ったものでございます。

○2番委員 その結果、いかがでしたか。

○再開発担当課長 こちらのほう、平成21年度ですか、区のほうの権利分の活用の一環として調査したということで聞いてございます。そちらの中では、当初、100数十社の企業に対してアンケート等を送付して、意向があるものについては最終的に20数社、直接ヒアリング等により意向の確認をしたというところは聞いてございます。その中では、

スーパーなど食品関係ですとか、ドラッグストア関係の企業は出店意向があるという回答をいただいたようなところは聞いてございます。

○2番委員 この調査が今の時点でどういうふうになっていくのかというのはありますけれども、176社に紹介して60社から回答を得て、うち非常に興味があるというのは9社だけでしたね。興味が少しあるというか、一定あるというのが16社で、業態としては、食品スーパー、ドラッグストア、医療モールなど。健康ランドとかスポーツ施設とかというのもありましたけど、それは体育館が今度できますから、意向があっても出てこないと思いますが、結局あんまり成果はなくて、ほぼ終わってしまったと記憶しております。今日的にも、それが5,000平米、1万平米というところで3階が埋まってくるのかどうか私はとても心配をしています。

改めて伺いますが、ひぐらし西、ひぐらし中央、ひぐらし北、三河島南ということで、同じように商業・業務床を造って入ったと思いますけれども、それぞれ何平米ぐらいでしたか。

○再開発担当課長 三河島南につきましては、1階、2階合わせまして約1,300平米という形になってございます。あと、ひぐらしにつきましては、西のほうが商業と業務を合わせまして約5,400平米ほど、中央地区につきましては、商業・業務を合わせまして約1万2,800平米ほど、ひぐらし北地区につきましては、約8,700平米ほどが商業と業務のスペースという形になってございます。

○2番委員 一番直近の三河島南の1,300平米でも、常磐線を隔てて向こう側ですけども、なかなか入るところがなくて、最終的に保育園に入っていたということがあったかと思えます。

それから、一番大きいひぐらし中央で1万2,800平米ですけども、最初、たしかエドウィンが入ったかと思いますが、撤退したということで、近場の日暮里地域の中での状況がそういうことで、これが本当に大丈夫なのかなというのは、全体を見て私は大変心配しております。

もう一点、防災上の観点から再開発ビルを造ることで、周辺道路も10メートル、12メートル広がって、火災などがあつたときにも、公開空地道路を使って消火活動などにも寄与するという御報告がありました。そうすると、そういうことも片方ではあるかと思うんですけど、残った後ろ側の地域の防災上のまちづくりというのは、どんなふうに進めていこうとお考えなのか、お聞かせください。

○再開発担当課長 西日暮里一丁目まちづくり構想の中でもうたってございますが、あそこの三角地帯の密集地域の解消に向けまして、まずは再開発をリーディングプロジェクトとして道路等の整備をしていこうということで構想のほうにも掲げてございます。その後のまちづくりにつきましては、今後どのようなことができるのか。現在、区のほうでは、もう少し危険度の高い地域が集中しております町屋四丁目ですとか町屋・尾久地区、荒川

でも、荒川二・四・七丁目をはじめとした地区で古くから密集事業を行ってきまして、現在では不燃化特区の事業を行っているところでございます。そちらの地区では、主要生活道路という6メートルに拡幅していく道路の重要性を地権者の方に御理解いただいて、建替えも併せて事業を促進しているような状況になってございます。

今後、こちらのエリアで、地域の方々とどのようなことをしていくか考えていかなければならないと思っておりますが、現在この地区において具体的にどのようなことをやっていくのかというところはまだ決まっていない状況にはなっております。

○2番委員 最後に、じゃ、今回の北地区の予定総事業費と補助金の額についてお答えください。

○再開発担当課長 こちらのほうは、まだ確定したものではないということがございますので、総事業費といたしましては、現時点では約400から430億円ほどの事業費になってくるのかというようなことは考えてございます。そのうち、補助金につきましては、約120億前後になってくるのではないかと考えているところでございます。

○2番委員 結構です。

○会長 そのほか、いかがですか。

○4番委員 私、まさに地元の町会の会長をしております佐藤でございます。

まず1つ目、先ほど何人かの委員さんのほうから、体育館の上を公園にしてほしいという要望がありましたけど、正直、当時私のほうで提案させていただきまして、先ほど聞いたら、大体800平米ぐらいができそうだとということでお答えいただきましたけど、それに関しては、地域の要望を取り入れていただきまして、本当にありがとうございます。ぜひすばらしい公園にしていきたいと思っております。

それと、もう一つ、地元の皆さんの御意見、賛否いろいろありますが、大半が、もともと北地区の、これは大西町会さんも含めてなんですけど、本当に密集地の場所だったんです。それがこういった形のものでできるということは、ある程度、皆さん賛成している状況でございます。ただ、私は、先ほどお話も出ましたけど、西日暮里一丁目まちづくりという形からしますと、宮地のほうに行って、先ほど三角地帯と言っていましたね。貨物の踏切のところまでのこっち側は貨物の線路に、大きくいうと三角地帯になるんですね。その中がほとんど密集地なんです。ほとんどもう路地ばかりで、細かく入り組んでいまして、真っすぐなところがほとんどないという地域で、私とすれば、もちろんこれはすばらしい、安全なまちづくりという観点からしても非常にいいことではないかと私は大賛成なんですけど、ただ、その三角地帯から見ると、本当の一部なんです。ピンポイントみたいな感じで。これで開発が終わりということだと、先ほどほかの委員からも出ましたように、大半の密集地のほうが防災関係で安全なまちづくりにはまだまだほど遠い状況ではないかと。

それで、私の記憶からいいますと、ここに平成28年度、西日暮里一丁目まちづくり構

想策定と載っていますが、正直、これの2年ぐらい前、平成26年ぐらいから真土町会、それと、隣の大西町会、それから、北部町会、その3町会の有志でもって、西日暮里一丁目まちづくり構想というのを何度か町会会館で開合を開いていたんですが、そのときは、まだここがどういう状態の開発になるのか、全く形が見えないということで、まず、ある程度構想がはっきりした時点で、それに伴った三角地帯のほうまでの話をしようじゃないかということで終わったような気がするのですが、それとの関連性ですね。たしかそのときも、こちらがある程度具体的になった時点で、それにつながって、三角地帯の密集地のほうも安全・安心なまちづくりという目的で、防災関係でもって、あのときはたしか10メートルぐらいの道路を何本か通そうというような話も出ていたと思うのですよ。このままだと、そちらのほうは消防車も入れないし、救急車も入れません。先ほど横の委員からも言いました。それをピンポイントだけで終わらずに、そちらのほうも関連して、今後、なかなかこれは難しいと思うのですよ、細かい地権者がたくさんいらっしゃいますので。ただ、これから安全・安心なまちづくりをしようという大義名分の上では、そこまで少し踏み込んだ開発というか、まちづくりをしていっていただきたいと思うのですが、途中で中断したようなまちづくり、これはどういうふうな、そういう残った地域はもうやらないということですかね。

○再開発担当課長 今、委員のほう、おっしゃっていただいたとおり、一丁目のまちづくり構想の策定に当たりましては、平成26年頃から、真土町会さんをはじめ、大西町会さんと西日暮里北部町会さんの御協力をいただきまして、この地域をどうしていくかというようなことで勉強会を5回ほど開催させていただいたというような経緯がございます。その中では具体的に、南北方向に一定程度の幅員を持った道路を通したらいいのではないかと、なかなか難しいのですけど、東西方向にも道路があつたらより安全なまちになるだろうとかというようなお話が出たということは、私のほうも聞いているところでございます。

それをそのまま実現させていくという形になりますと、道路をどの位置にするのかというようなこともございますし、そこに面した方々の当然御理解、御協力というのが必要になってくるということがございます。

また一方で、区のほうも国や都の補助金等を活用しながら様々な事業を行っているというような現実問題がございますし、そちらのほうをやっていく形になりますと、東京都の理解を得ながらということがございまして、現在、別の広いエリアで密集事業なり不燃化特区というものを進めているような状況もございまして、そちらのほうをある程度の見通しを立てないと、新たな地区になかなか手を出しにくいというようなことは現実的にあるというのは御理解いただきたいと思いますが、今後は、再開発のほう、都市計画決定以降に具体的な進捗が見られますと、一丁目まちづくり構想でうたっていますので、その後のまちづくりをどうしていくかというところは当然我々のほうも考えていかなければならな

いと思っておりますので、どのようなことができるのかというところは御相談させていただきながら、どういう手法でやっていくのが適切であるのかということも含めて一緒に検討させていただければというようなことは考えてございます。

○4番委員 ありがとうございます。

そうやって将来に向けて、西日暮里一丁目地域も前向きに、早急にとというのはいろいろ大変でしょうから、あくまでもこれを忘れないでいただきたいんですよ。もうこれが終わったからいいやというのではなくて、これは一つのきっかけであって、将来はあそこの三角地帯の密集地を安全なまちづくりということで、最終的にそこに目標を置いていただけないかなと思っております。ひとつよろしく願いいたします。

○松土防災都市づくり部長 おっしゃるとおりだと思っております。

皆さんの御意見をいただきながらつくりましたまちづくり構想におきましても、目標といたしましては、道路の整備であったり、建物の建替え、また、地域コミュニティによる対応力の醸成、そうしたものが重要であろうということを目標に掲げておりますので、これを忘れることなく、今回の再開発事業がリーディングプロジェクトとなって、この地域をさらに安全・安心なまちにしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○会長 随分御意見をいただきましたが、本案件について、取りあえず了承ということにさせていただきたいんですが、ご異議ございますか。

○2番委員 私は、災害時のことを考えると、狭隘な道路の改善や防災に強いまちづくりが必要な地域ではあると考えます。しかし、その手法は超高層ビルの建設で多額の税金投入というのでいいのかどうかというのを考えます。

また、荒川区全体で、ここだけではなくて、この後背地もそうですが、密集地域、改善を必要とする地域が数多く残されているわけで、全体の荒川区のまちづくりを、財源はどうなのか、計画はどうなのかということをもっと具体的に進めるべきだと思います。

区民要望の体育館ができるからよしというわけにはいかないと思っております。全体、住宅の共同化や公的住宅の建設、公園、防災広場の確保など、コロナ後も見据えて慎重にまちづくりを進めるべきだと考えています。

それから、保育園や学校の問題ですが、この日暮里地域も改めて調べますと、2012年から今年7月に開設予定の保育園まで14の保育園を造ってきました。日暮里地域も今年度は、区のカウント上ですけれども、待機児がゼロとなりました。この後、学校、学童クラブと増えていくわけですけれども、保育園対象児童も10年前の2011年に人口、児童数が戻りました。区の主導で駅前大規模再開発を進めて人口を増やしていくと、新たな行政需要を生んで、新たな財源投入が必要だというようなことになっていく方向は、私はやめたほうがいいと思いますので、答申をすることには異議ありということを申し上げておきたいと思っております。

○会長 了承することについて御異議が出ましたが、本案件を了承することについて、賛同される方と御賛同されない方と決を取りたいと思います。

それでは、御賛同いただける方の挙手をお願いします。

[賛成者挙手]

○会長 どうもありがとうございます。賛成多数ということで、了承とさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、会議次第第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、都市計画課長から御説明をお願いします。

○都市計画課長 最後に残っている資料でございます。A4縦の右肩に「都市計画審議会説明資料」というものでございます。件名、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」の都市計画決定（東京都決定分）についてでございます。

前々回の本審議会、令和2年11月でございますが、このときに中間報告をいたしました東京都の都市計画区域の整備、開発、保全方針及び都市再開発の方針が都市計画決定されたので、御報告するものでございます。

表の中を御覧ください。左側が都市計画区域の整備、開発、保全の方針、右側が都市再開発の方針ということで、名称、位置づけ、根拠法令、決定日等記載のとおりでございます。前回の中間報告の際に変更点といたしましては、拠点の部分が若干変わることがありますよということと、それから、再開発方針のところは、日暮里駅周辺がちょっと拡大するというようなことを御説明させていただいたところでございます。その後、12月に都市計画案の公告・縦覧を都区合同で行われましたが、区には意見の受けはございませんでした。それから、都においても、荒川区に対しての意見はなく、そして、2月の東京都の都市計画審議会にて審議、了承の答申が出まして、3月31日をもって決定したという内容でございます。

中間報告からの変更点としましては、表の一番下のところでございますが、整備、開発及び保全の方針のほう、いわゆる都のマスタープランのところでは、新型コロナウイルスの危機を契機とした都市づくりの方向性というのが追加という形になってございまして、その部分の変更は、一枚おめくりいただきまして、A4横になってございますが、右側の行の最初のところでございます。新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性ということで、3密を考えた都市づくり、そして、これからはオフィスも床が余ったりしますので、そういうところをしっかりと使うような形、それから、感染症に配慮したゆとりあるスペースのレイアウト等を考えるという部分が加わっての成立ということでございました。もちろんベースは都市づくりのランドデザインという過去にできたものを踏襲してございまして、大きな変更はないというような状況でございます。

雑駁な説明でございますが、東京都決定分の決定内容についての報告は以上でございます。

す。

○会長 どうもありがとうございました。

ただいまの説明に関して、御質問ございますか。

よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、続きまして、次回の審議会について、事務局から報告をしてください。

○都市計画課長 ありがとうございました。

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、7月下旬頃を予定しておりますが、詳しい日程につきましては、改めてご連絡申し上げたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

以上であります。

○会長 ありがとうございました。

何かそのほか御質問等ございましたら。

よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、本日はどうも御苦労さまでした。これにて閉会とさせていただきます。

午後4時31分閉会