

## 第60回

# 荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和4年12月19日（月）

場所：荒川区役所本庁舎5階 大会議室

## 午後4時開会

○都市計画課長 定刻となりましたので、ただいまから第60回荒川区都市計画審議会を開催させていただきます。

審議会条例第7条の第2項に基づきまして、会長に会議の議長としての議事進行をお願いいたします。会長、よろしく申し上げます。

○会長 それでは、私のほうから本日の議事進行を務めさせていただきます。

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

昨夜、ワールドカップの最終戦で随分何か眠い方もいらっしゃるのではないかと思います。しばらく緊張していただきたいと思えます。

新型コロナも第8波で随分感染者が増えてきている状況ですが、インフルエンザとの同時流行というのが非常に懸念されていますので、皆様方には御自愛いただきたいと思っております。

本日は、公園における用地拡張の審議・答申と、それから用途地域等の一括変更の諮問・答申を予定しております。

それでは、議事に先立ちまして事務局より報告がございますので、よろしく申し上げます。

○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。報告と確認をさせていただきます。

まず、本日の委員の出欠状況でございますが、出席者が18名、欠席1名ということで、会議として有効に成立しておりますことを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、100ページぐらいになってはいますが、議案・資料でございます。3つ目が本日配付の荒川区都市計画審議会委員名簿でございます。御確認のほどよろしくお願いいたします。なお、念のため、都市計画図も、大きな図面、折り畳んでありますが、お席のほうには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。よろしく申し上げます。

○会長 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いたしております。

本日は傍聴者がいらっしゃいますので、それでは、傍聴される方、入室をしてください。

[傍聴者入室]

○会長 それでは、会議次第の議事に入る前に事務局から御案内がございますので、事務局から説明をしてください。

○都市計画課長 事務局でございます。

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。本日お手元

に配付させていただきました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、令和4年10月17日付で警視庁荒川警察署長様が交代となり、新たに五十嵐真慈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6年5月31日までとなります。

委任状につきましては、席上配付をもちまして委任状の伝達に代え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。

それでは、五十嵐新委員さんから一言お願いいただければと思います。

○2番委員 ただいま御紹介にあずかりました五十嵐でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

御紹介のとおり10月17日付で着任いたしました。地域住民のために、安心・安全のために尽力したいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 ありがとうございます。五十嵐委員さん、今後ともよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、事務局から委員の変更に関する御報告を終わります。会長に戻します。

○会長 それでは、続きまして、会議次第第3の議事に進みたいと思います。

今回の議案は2つでございます。まず1つ目の議事は、東京都市計画公園の変更として、町屋公園の用地拡張に関する審議・答申となります。2つ目の議事は、用途地域等の変更として、東京都決定分の諮問・答申と、荒川区決定分の審議・答申でございます。

それでは、事務局から、1つ目の議事、東京都市計画公園の変更として町屋公園についての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。

それでは、私から本案件につきましては概略の説明をさせていただき、その後の補足説明並びに委員からの御質問に対しましては基盤整備課長から説明する形で説明させていただきたいと思います。

議案資料のほうを御覧ください。

1枚おめくりいただきまして目次がありますが、そのすぐ後でインデックスをつけてございます。1ページ目でございます。東京都市計画公園（第3・3・127号町屋公園）の変更についてという内容の御審議でございます。

変更する都市計画の種類・名称は記載のとおり、2番、所在地は荒川区町屋七丁目地内でございます。

主たる内容は、都市計画公園を拡張する形で区域変更するというものでございます。

変更内容につきましては、後ほど位置図・説明図を御紹介させていただきます。

実際には隣接する私有地を町屋公園の拡張用地とするということで、面積が0.31へ

クタール増えるような形になります。そのため、現在が1.9ヘクタール、およそのところ、変更後は2.2ヘクタールになるということでございます。

6番でこれまでの経緯を示させていただいていますが、今年の7月のこちらの審議会で事前の説明をさせていただきまして、その後、11月からの案の公告・縦覧を経て、そして、12月に、本日、審議・答申をいただき、それでオーケーであれば決定等の事務手続に入りたいというような流れで考えてございます。

おめくりいただきまして、公園計画図が、町屋七丁目の町屋公園の位置図でございまして、その赤い斜線の部分を今回追加するということでございます。

そして、3ページ目からが、これが都市計画図書の本体の部分になりますけれども、町屋公園の案内図、そして、4ページが先ほど1ページ目の説明を表にまとめたものでございます。都市計画公園の番号、それから位置、面積等を記載してございまして、新旧の対照で約1.9ヘクタールから2.2ヘクタールに変更するというような内容等を変更概要も含めてお示ししているものでございます。

右側の5ページでございます。都市計画案の理由書でございます。ちょっと長いのでまとめて説明させていただきますと、現存する尾竹橋公園の区域だけが以前都市計画公園だったものを、昨年4月に一度周辺の公園、公社保有地、そして清掃施設を含めて都市計画公園に広げたということをやらせていただきました。その後、公園に囲まれる民有地を公園区域に含めることが可能かどうか検討して、本日御提示するということでございます。

次ページ以降にそこら辺の話の具体的な内容がございますので、説明図等につきましては基盤整備課長のほうから説明していただければと思います。

○基盤整備課長 引き続き基盤整備課、諸角より説明させていただきます。

7ページをお開きください。

7月14日の事前説明の際に御説明差し上げたところが左側の赤い斜線のところがございます。90度に回すとL字型のような地形になっております。前回の事前説明では、この一団の土地が工場をやっているという土地でございまして、そこを都市計画変更するという御説明を差し上げたのですが、その後、11月11日に、ここの左側の図面でいくと薄く黄色く塗ってあるところ、ここの、全部で8件の権利者がいらっしゃるんですけど、その方々を対象に説明会をやらせていただきまして、説明会をやらせていただいた中で、ここも一緒に都市計画変更させていただけないでしょうかというような説明を差し上げたところ、そのときは個別にいろいろな意見が出てはいたんですけど——例えば、具体的にはどのくらいの期間で公園にするのでしょうかとか、あまり急にはちょっと移転は難しいよですとか、そういったような不安の声もあったのですが、その後、12月に入って5日と6日ぐらいまでかけて一軒一軒回って御説明を差し上げたところ、全ての——1件だけちょっと今会えていないんですけど、残りの方々からは全て都市計画決定することについては御異議ないということで御理解いただいたところでございます。

したがいまして、変更後、右側の図面になりますが、今回諮問させていただき内容でございますが、90度回すとL字型の地形と言ったところを残りの民有地も全て合わせまして今回諮問させていただきたいと考えております。あわせまして、先ほど都市計画長から申し上げましたとおり、2.2ヘクタールの都市計画公園ということにさせていただきたいと考えております。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの議案につきまして御意見、御質問ございましたら伺いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

○5番委員 ちょっとお伺いしたいんですが、黄色の部分について、8件の権利者という御説明がありました。7件は了解を得られたということですけど、1件まだのようですけども、その辺の状況はどういう感触なのでしょう。

それと、地権者というか権利者という場合には、それに入らない、借地の方もそうかと思えますし、店舗を借りている方とかアパートに住んでいる方等がいらっしゃるかと思えますが、その辺の把握はどのようにされているのでしょうか。

○基盤整備課長 残りの1件というところでございますが、これは何回も訪ねてはいるんですけどお会いできない状態で、手紙を残してきました、何か御意見があったら連絡いただきたいということで手紙を残しているんですけど、今のところまだ御連絡いただいておりません。夜間も通うようにいたしまして、年内には何とかお会いして御説明を差し上げたいと考えております。

それから、借地人ですとか店舗を借りている方というお話でございますが、これは全て登記簿等で調査をしておりますし、また、地主さんに情報を聞きまして、その辺の情報も入手しているところでございます。これから都市計画決定をさせていただいて、事業認可を取得させていただきませんが、そこへ向けて、そうした借家人の方、あるいは店舗を借りている方にも詳しく説明を差し上げたいと考えております。

○5番委員 全体で8件で、7件がいいよということで進めることにするんでしょうけど、やっぱりこういう計画はその権利者の方全員に協力してもらうということが基本になると思いますよね。1件、後で知らなかった、分からなかった、俺は知らないよみたいなことになっても、これは困るなと思いますけど、残っているところは、小さなところなんですか。今後の対応で今お話があったように、お話を引き続きするというんですけど、決まってしまうと、もう決まりましたので協力してくださいとなると思いますけれども、その辺はどういうふうにお考えなのでしょう。

○基盤整備課長 残り1件につきましても、近所の皆さんとあの辺の方は連携していただいておりますので、恐らく近所の、お隣の方ですとかを通じて情報は入っているのだと思います。ですので、区のほうにあまり積極的に連絡していただけないのかなと考え

ております。

都市計画決定につきましては、これは道路でもそうですけど、7割、8割程度の方の合意をいただいた時点で我々は都決というようなことをやらせていただいておりますので、そのあたりにつきましては、今8件と言いましたけど、もともとのL字型のところも入ると9件でございます、9分の8までは御了解いただいているという状況で、残りの1件についても、もうこれはほぼ内諾を得ているのではないかという思いではございますが、確実にそれを丁寧に説明できるように、年内には何とか会えるようにして説明させていただきたいと思っております。

○5番委員 これ以上話をしても深まらないと思いますので、今お話があったように、分からない、知らなかった——今、近所の方から聞いているはずだと言われても、知らなかったと、例えばね。その辺はもう少し区のほうも確実に、接触が取れない中での対応ということで、事実は事実でやっぱりきちんと把握すべきだと思いますので、ぜひ最後までその辺は確認をしてほしいです。

それから、こういう計画がある場合に、地権者、いわゆる権利者以外の人の補償だとかいろいろ、実際には計画が進んで間際になって聞くという人も結構いらっしゃるのですよね。そういう意味では、丁寧に、その辺も区として再開発、まちづくりの問題なんですから対応していただきたいと思いますが、最後にそのことだけお伺いしておきます。

○基盤整備課長 委員おっしゃるとおりで、これ、私だけ知らなかったということのないように丁寧にやっていきたいと思っております。

補償の話ですが、家を借り、マンションみたいなどころもございますので、その辺の話は、マンションを所有されている方にとってはこの計画があまり独り歩き——まだ決まっていない、まだ白紙の状況ですので、どういう公園になるのかとか、いつやるのかとか、そういう話が独り歩きしちゃうと逆に困るというような話も、不安の声もいただいておりますので、そのあたりは十分慎重に説明をしていきたいと思っております。

最後まで委員おっしゃるとおり確実に説明をするというのはお約束させていただきます。

○会長 事前の説明もございましたし、現場の見学もございましたが、一応、計画案に関して特に反対の御意見はないような——ありますか。どうぞ、どうぞ。すみません。

○6番委員 お疲れさまです。教えてください。

尾竹橋公園であったわけでありまして、尾竹橋公園を整備しなければいけないということからどれだけの日数が、年月がたったかなど。一応、(仮称)町屋公園ということになっているようですけれども。

今後のことであります。地権者の方全て了解をいただいたとしてということですが、買収をする時期がいつ頃になるのかということが1つと、それから、公社で購入するのか、取りあえずは、それとも区として当初から買収をするのか。その後、計画をつくっていくなければいけないわけですけども、どのぐらいの期間をかけて計画をつくるのか。最後、

完成を、一応ですけれども、いつ頃を目途にするのかということではいかがでありますか。  
○基盤整備課長 買収の期間につきましては、これも実は11月11日の説明会のときに非常にシビアな話ですねということで地権者の方から御意見をいただいて、区としては最短の期間で買収したいという思いはございますが、やはり住まわれている方にとっては、いや、そんなに急には出ていけないよという御意見も実はございました。ただ、私どもとしては、都市計画決定を取って、それから事業認可を取得するに当たっては、それなりのスケジュールを持っておかないとこれは認可を取れませんので、一応、そのスケジュールでいきますと、買収は3年くらいで終わらせたいと思っておりますが、9人の地権者の話、事情をお酌み取りすると、その短い期間ではなかなか厳しいというのが今のところの感触でございます。

それから、公社で取得するのか区で取得するのかという御質問ですが、これは公社で取得させていただく予定です。と申しますのは、これにつきましては、都市計画交付金、それから国庫補助金を充当する必要があるがございますので、そのあたりは、当初予算にないものを急に地権者の方と話がまとまってというパターンが多うございますので、やはりそういうことに対応するには、公社で取得して、その後、国費を手当てして買い戻すという流れで進めさせていただきたいと思っております。

それから、計画をつくるのはいつで、いつを目標に完成するのかというスケジュールのお尋ねでございますが、これも本当に地権者の皆さんのやはり生活を優先してということになります。その前提で今のところのスケジュールですが、計画といいますか、どういう公園にしていくのか、あるいはゾーニング、どこに何を置いてというようなことは、もう既に検討に入っております。詳しい設計等はまだまだこれから先でございます。令和6年、7年、8年くらいをかけてやろうというところです。それで、これ、スーパー堤防も造っていくということで、そういうことも含めますと最終的に公園が完成するのは10年くらいという、冒頭申し上げましたとおり事業認可を取得するに当たってのこれはあくまでも予定ということでございますが、そういう計画でございます。

○6番委員 ありがとうございます。

○会長 どうぞ。

○15番委員 山口と申します。

まず、この都市計画決定をする上で住民の方にも説明されたという、それは今もいつまでに——もちろん計画は必要なんですけれども、その前の小島さんの質問の中でも丁寧な説明もまた必要であるという中で、今回の都市計画決定をすることで、その方々がいついつまでにはもう決定したので立ち退いていただかなければなりませんとなるとちょっと趣旨が違って、要は、その計画がないと、今、地権者の方と色々な条件提示をしながら具体的なお話をする下地がないわけですね。計画ができることによって、そういうこれから具体的な話ができるようになる。そのために必要な計画とあっていいのかというのが

1点と、もう1つが、またいろんな生活もありますので、そういった方々が計画していた3年以内に例えばそこを立ち退いていただくということが難しかった場合に、先ほどもお話でありました、公園以外にもスーパー堤防とかそういった工事も予定していますので、今、新たにある9件、8件の地権者の方々が例えば3年ではそこをどけないとなった場合に、大枠のスーパー堤防とかほかの工事も遅れていってしまうものなのか、それは多少はそこまで影響しないものなのか、要はスーパー堤防の工事としては進めていくことができるのか、そのあたりで2点確認させていただければと思います。

○基盤整備課長 3年というのは、今、具体例で示させていただいたところですが、もちろんその計画、事業認可を取得するには、いつまでもいいですよというわけにはいきませんので、東京都に計画を出すには、いつまでにこれをやって、いつまでに計画を立てて、いつまでに公園を整備するというような大方なものを立てないと事業認可というのは取得できませんので、それを立てさせていただくと。これはほかの都市計画事業も同様で、当初は5年とか7年とかの認可しかもらえず、交渉が、やはり我々は地権者の皆さんの生活再建を優先しますので、どうしてもそこで遅れてしまって、認可の延伸という形で少しずつ延伸延伸という形で認めていただいているのが今までのやり方ですので、これはあくまでも当初の計画ということでお話しさせていただいたものです。委員おっしゃったとおり、まずはそういう目安をお示しするというのが1つです。

それから、スーパー堤防の話ですが、ここのちょうど真ん中にございますので、それはもちろんここがないほうが、スーパー堤防の工事、それからほかの盛土、切土の工事もスムーズにいくというのは事実だとは思いますが、ちょうどスーパー堤防が、今の尾竹橋公園の東側に道路が、昔の清掃施設に行く突き当たりの道路ですね、ちょうどその道路くらいまでスーパー堤防ののり面が来ますので、例えばあそこの沿道にお住まいの方の移転が遅れても工事できないことはないところでございます。

○会長 そのほか御意見。どうぞ。

○10番委員 土橋です。

まず、このような事業を計画していただいて、この町屋、地元で育てておりますのでお礼申し上げますが、本当に根気が必要な事業だと思いますので、しっかりとこれからやっていただきたいと思っております。

まず、この段取りについて、今御説明いただいて、また皆様からの御質問もございましたけれども、1件がまだお会いもできていないという状態だということは、その認識でよろしいのでしょうか。

○基盤整備課長 お会いできていないんですが、手紙を何回かお渡ししていますので、読んでいただいていると思います。もしそれで反対であるならば、すぐにリアクションが。何か、行くと犬の鳴き声、中では座敷で犬をお飼いになられている家かなと思いますので、生活はされているんだと思いますけど、なかなか会えないという状態で、お手紙は



お置きしておりますので、それは読んでいただいていると思っております。

○10番委員 すみません。この場合は、都市計画決定されると、9分の8の同意を得ていると事業が進められると認識しておいてよろしいのでしょうか。

○基盤整備課長 法律的には全員の合意を得なければできないというわけではございませんので、それは、都決自体は合意を得るものではないので、皆さんに今ここで決めていただければできる話なんですけど、我々としてはやはり丁寧に説明したいという思いがございますので、説明会をやったり戸別訪問して御理解をいただいた上で進めているということでございます。

○10番委員 分かりました。ぜひまずはお会いいただいて、どういうお気持ちがあるかということも教えていただきたいですし、皆さんに祝福されながらこの計画が進むことを望んでおります。

この荒川の町屋の一番本当に行き詰まりのところにこのようなスーパー堤防を含むすばらしい施設ができると周辺のにぎわいにも大きく貢献すると思いますので、ぜひいいものが。あとは、もう少しスピード感を持って進めていただけるとうれしいと思いますので、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○5番委員 小島です。

確認なんですけど、やっぱり課長さんの話を聞いているとちょっと心配ですよ。やっぱり急いでやらなければいけない事業だと、大事な公園だというのは百も承知でね。そうは言っても、そこにお住まいの人がどこへ移らなければいけないのか、本当に移れるのか、そういう問題というのはやっぱり個々にあるはずなんです。1件連絡が取れていないだけではなくて、全体として、先ほど丁寧にとおっしゃったんだけど、丁寧ということとスピードというのが、どうしても周りから、もうこれは公園になるんだよと、もう進めるのだよということの中で、そういう圧力を感じてどかなければいけないみたいなことではないですよ。だから、課長さんが、いや、読んでいただいていると思うというのもちょっと気になる話だしね。やっぱり全体としては大事な事業と、それは分かっているんですよ。分かっているけども、そこに住んでいる人たちの問題だから、やっぱりきちんと課長さんが言う姿勢をもう少し改めてほしいなと思っていることもあって、念を押して——時間がそのことでずれるかと思うけれども、きっちりやるのが区のやっぱり公園づくりだと思っているので、課長さんの御意見、この辺ちょっと聞いておきたいです。

○基盤整備課長 説明が不足して申し訳ございません。今、1件会えないと申し上げたのは、都市計画決定をして認可を取得させていただきますという、それをいつ頃にさせていただきますかと、今回、都市計画審議会に答申させていただくという説明をするためにお会いできていないという話でございます。実は、夏頃、去年からアンケート調査を一軒一

軒回ってやっています、そのときにはお会いしております。そうした中でも、公園に囲まれてしまうと、やっぱりこの方たちも、それはちょっと困っちゃったなという御意見が多くてですね。やはりもうここは公園にするのでしょうかという御意見が大半を占めていた事実もございます。ですので、会わなかったと、すみません、先ほど言いましたけど、1回は必ず会ってはいます。

それから、区の事業に対する進め方でございますが、これまでも都市計画道路、306号線、107号線、331号線といった我々経験があります。宮前公園もやっています。そうした中で、我々は収用法という最後のとりでといたしますか、強制収用ということを使ったケースは事実上ないです。やはり御納得いただいて、丁寧に説明してやっているという、これが証拠だと思っております。ここにつきましても、そういう最後の収用法という強制的なことはやらずに丁寧に。やればできるんです。やればできるんですけど、それは伝家の宝刀というか、そういうものは最後まで使わないように、御納得いただいて移転していただくというようなスタンスは、区としては今後も引き続きそういう形で取り組んでいきます。

○会長 随分何か御意見が出たようですが、いかがですか。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、一応議決を取らせていただきますが、本案件につきまして了承とさせていただきますが、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す。

それでは、次の案件説明に進みたいと思います。2の用地地域等の変更について説明をしていただきます。

それでは、都市計画課長から説明をお願いいたします。

○都市計画課長 都市計画課長でございます。

すみません。手元の資料の9ページ目から111ページまでの分厚い資料になって、資料が多くなってしまって恐縮でございます。なるべく分かりやすく、またダブりのないように説明をさせていただければと思います。会議次第のこの表の部分とも併せて見ながら進めさせていただければと思います。

まず、9ページでございます。(2)の①が東京都市計画区域区分の変更ということでございます。これは東京都決定で、今回は諮問するという内容でございます。

変更する都市計画の種類及び名称は、東京都市計画区域の区分の変更でございます。

御案内のとおり、東京都の23区は23区一帯で東京都市計画というくくりになってございまして、この中のほかの区の部分の変更があった場合にも各区の審議会にかけて、最後、それを集めて東京都の審議会ですべて正式に了承するという形になってございますので、今回もその流れでございます。

後ほど、「説明資料のとおり」と案の内容にあります。計画の内容の(2)のところでございますように、公有水面の埋立て、それから道路の整備による地形地物の変更などで、そこに伴って手続でございます。今回におきましては、江東区と品川区で水面の埋立てがございました。そして、江戸川区について地形地物の変更。公園の整備と、荒川河川施設、ロックゲートというものがあるんですけど、その整備の関係で、ちょっと区域境界を明確化するということの変更があるというものでございます。

その御説明のとおり、荒川区においては変更はないというものでございまして、これの手続につきましては、3月に区の方案を東京都に提出、そして都市計画法の手続を踏んで12月に公告・縦覧、15日まで行ったんですけど、見に来る方も誰もおらずという形で、今回、この御審議に充てさせていただくものでございます。今後、2月に東京都の都市計画審議会が予定されていると聞いていますので、そこに荒川区としては問題ありませんというところで御回答できればと思っております。

おめくりいただきまして、11ページからが都市計画図書の本体の部分になります。決定内容は東京都決定ということでございまして、今お話しさせていただいた内容をまとめたものが1枚おめくりいただいたところの13ページに変更概要として1番から8番まで表に整えています。江東区の有明、それから品川の東品川、江戸川区の小松川辺りのところが、本来、都市として整備するところは市街化区域となっているんですが、水面とかの場合にはまだ市街化調整区域という指定になっています。それを陸地になったので市街化区域に変えると。あるいは、整備の逆の仕方、新たに海面になったところがあったりとかするところを変えている。そういった内容をこの一覧でまとめているものでございます。

そして、おめくりいただき、理由書は、今のような内容のことを御説明させていただいたところが記載がございます。

そして、15ページ以降が荒川区に関する部分で、まず総括図がつきまして、その次のページ、16ページから25ページまでが荒川区を分割した地図でございますが、黄土色の帯の中の側が市街化区域、要は荒川区で言うと陸地の部分になります。そして、尾久とか町屋の図面では帯の上のところにマル調と書いてあるんですけど、これは隅田川の部分で、この部分は市街化調整区域になっているというようなところが表示になっていて、それが、分割になっていますけども、最後、25ページまで区域区分を表示しているという内容でございます。

まず、①の区域区分の変更の内容は以上のとおりでございます。

続きましてが②の用途地域の変更についてというところでございます。

こちらは、昨年の2月のこちらの審議会に事前説明を一度させていただいているところなんです。これまで都市計画法の制定以降、地形地物の変更に伴いまして定期的に東京都内の用途地域の見直し、そして境界線の変更等もしてきたところでございます。前回の

見直しから18年が経過しまして、道路や公園等の整備によりまして地形地物の変化などが発生したところは、今、境界が現場のところから復元できないような位置関係になっているところがございますので、その改善のために用途地域の境界線の変更を行うという内容のものでございます。

今年の2月の事前説明の際、その前の段階で関係してくる土地所有者の方にはもう御説明をしてありまして、異論がないところは確認しているところでございます。その後に都市計画法に基づく手続をしまして本日に至っているということでございます。この内容につきましても公告・縦覧しましたが、御意見はいただいていないという内容でございます。

その具体的内容を次ページ以降でちょっと御説明させていただきます。

28ページをお開きください。図面の荒川区の左のほうから変更箇所A、B、C、D、E、Fと並んでございます。

それを個別に御案内しているのが右側29ページからの図面でございますが、まず、29ページの左側のA-1、A-2が上下でございますが、こちらは宮前公園の第2期と第3期の部分でございます。都市計画公園が何度か拡張もしています。そして、整備も進んでいるということでございますので、その公園の中にある用途地域の境界線は敷地の境界から何メートルであるということですか、公園の整備の範囲、都市計画公園の境界の線に合わせると、そういった形に変更することを考えてございます。

29ページの右側、Bでございます。これ、上のところは、同じ旭電化さんの敷地の中で土地地番の境がございまして、そこを用途地域の境にするということでこれまで決めていたのですが、それよりは、現場にちゃんと道路も整備できて、広い歩道付きの道路がありますので、その道路の中心の見通し線を用途の境にしようということで変更するものでございます。

下のCでございます。こちらはちょうど日暮里・舎人ライナーの熊野前の駅の周辺でございます。こちら、舎人ライナーを通すときに、駅を造るために道路を買収させていただいております。尾久橋通り、かなり広がっております。それで、元の線は道路から30メートルというような形でちょっと一律の感じで境界線を引いていたところではあるのですが、そんな形には現場が表示できなくなっていたものですから、なるべく今ある道路の真ん中であるとかというようなことで、現地を再現できるような形に工夫するという形で今回調整させていただき、その敷地の中には1個マンションもあるんですが、そちらの方々にも御説明は重ねてして了解を取っているような状況でございます。

詳細図の4番目、30ページでございます。案内がDでございます。こちらは図面の下側が下水道の三河島水再生センターでございます。ちょうど図面の真ん中のところが京成線が高架になってございまして、これまでは京成線の高架の真ん中を用途の境に仮に定めていたところですが、それではちょっと現地に再現ができないということで、南側の藍染川通り、こちらの道路中心を境界線の境にしようとするものでございます。

下のEでございます。こちらは以前に環境改善事業というものをやらせていただきました、荒川1丁目の地区計画もかかっている地域のところでございますが、それまではあまり広くない道路のところがかぎの手ようになっていたんですけども、そこを基本的には6メートルの幅がある道路に整備しかかっております。全部ができてはいるわけではないのですが、その道路の中心の線を用途の境に定めるという形で変更したいと考えているものでございます。

最後の、右側、Fでございます。こちらは南千住三丁目、八丁目、汐入のほうになります。昔は隅田川の入り江になっていまして、隅田川貨物の水路が引き込むようにここに汐入橋という橋が架かっていました。それに沿った形で用途の境界線が入っていたんですけども、その後、開発が進みまして、今は両側に歩道がある12メートルのしっかりした道路ができてございます。その道路の中心に境界線を変えようということで、再現性を高めるという形の工夫をさせていただきたいということで、変更の前後の状況については以上でございます。

そして、31ページ以降が都市計画図書の内容になりまして、32ページは今の變更に伴って面積がどのぐらい変わるかということが記載がございます。ちょっと数字が小さくて恐縮なんですけど、ヘクタールで表示してあるところ、あるいは約270平米とか100平米とか記載がありますが、荒川区内、約1,000ヘクタールあるところで、何百平米か動きがあるよということを示しているところでございます。

そして、右側の理由書の部分は、先ほどの御説明の内容とかぶっているので省略させていただきます。

その後、34ページ以降が先ほど御説明のときに案内で使わせていただいたA、B、C、D、E、Fの6か所の案内図的なところを載せてございます。

そして、その次の35ページから44ページまでが荒川区内の用途地域指定してあるところの變更後の図面という形で、今後はこの形で決定したいという内容で用意させていただいたものでございます。

続きまして、45ページからが今度は荒川区決定の分でございます。そして、この荒川区決定分は、ローマ数字でⅠとⅡとⅢというのが、全部が1つの図面に表示できないものですから、分けた形で今回資料を用意させていただきました。

ローマ数字Ⅰは、東京都市計画高度地区の變更です。そして併せて、防火地域と準防火地域を入れ替えるところの變更もⅠで表示してございます。Ⅱのほうは、特別用途地区とふだん呼ばれている特別工業地区と中高層階住居専用地区の部分の變更のところでございます。Ⅲは、荒川区独自で指定してございます地区計画であります南千住一・荒川一丁目の地区の地区計画と尾久東部地区の地区計画、この2つの變更の部分でございます。

計画の内容につきましては、今の變更前、變更後でお示しさせていただいた内容をこの變更でものっとなって行うということでございます。なので、説明は省略させていただきます

す。

実際にどの部分はどこと一緒になるかということは、47ページ以降が本体になりますので、まず、51ページをお開きいただけますでしょうか。高度地区の変更が、これまで第三種高度だったところが指定がなくなったりとか最低限高度になっているところがほんの少しの面積ございます。そして、これまで指定がなかったところが第三種高度地区に変更になるところが40平米ございます。

その内容が該当するところはどちらというのが裏面52ページでございますが、変更のC、変更のE、変更のF、この3か所で行って来いがありまして、先ほどの表の数字になっているというものでございます。

続いて、54ページでございます。こちらは防火地域と準防火地域の変更、増減の部分でございますが、表の下にございますように、防火地域から準防火地域に変えるところが20平米、準防火地域から防火地域に変えるのが70平米ということになりまして、この変更がある場所は、隣55ページを見ていただきますと、変更箇所のCというところで、先ほど御説明させていただいた熊野前の駅の周りのところでございます。

そして、その内容を都市計画図書的にまとめてあるのが、56ページに案内図、そしてその後の57ページ以降がそれを総括した形で、これが67ページまでであるという形でございます。例によってカラーの色の小分け図面がいっぱいついていますが、今度はその変更を踏まえてこういった都市計画の指定をするという内容でございます。

続きまして、ローマ数字Ⅱのインデックスがついているところでございところでございます。69ページ、これが都市計画図書本体の部分でございまして、特別工業地区と中高層階住居専用地区の変更の部分でございまして。

おめくりいただきますと、変更概要の下の段に、これまで指定がなかったところが特別工業地区に指定になるところが20平米、逆に工業地区の指定があったのになくなくなるところが170平米ということでございまして、この内容は、隣の71ページを見ていただきますと、変更箇所のBとCというところになります。Bのところは旭電化さんの敷地境界の部分、Cのところは熊野前の駅の設置に伴っての部分でございまして。

おめくりいただきますと、中身がそれだけ聞いてもちょっと分かりづらいかもしれないので、ちょっと補足説明させていただきますと、特別工業地区というのは、準工業地域の中で住宅が多い場所については住環境に影響が出そうな工場の設置をちょっと制限するという内容でございます。一方、中高層階住居専用地区というのは、都市化が進んだ中で、住居の確保のために住宅の附置義務を少しのせるような形の指定でございまして。

その住居の指定のほうの変更概要については74ページで、これまで指定がなかったところが第二種中高層階住居専用地区となるのが130平米、そして同様に第三種に指定するのが7平米、さらに第三種中高層階住居専用地区の指定があったのが今度商業地区に変わるために外すところが280平米というところでございまして、関連する箇所は、隣

75ページを見ていただいで分かるように、熊野前のところと、あとは汐入の道路を付け替えたところがございます。

そして、この内容の詳細図が、77ページから各分割図がついているので、84ページまで御案内をさせていただいているところがございます。

最後、③の東京都市計画地区計画の南千住一丁目・荒川一丁目地区の地区計画の変更と、あと95ページに尾久東部地区の地区計画の変更とございまして、それぞれ先ほど御説明させていただいたように、変更のある場所につきましては、まず、南千住一丁目・荒川一丁目のほうは90ページのところがございます。先ほど環境改善事業で一部道路を拡幅したところがあると申し上げましたが、そのところを示してございます。

そして、95ページのほうの尾久東部地区の実際の今回変更が適用される場所は、101ページをお開きください、毎度毎度出てきます熊野前の駅の整備に伴いまして変更したところという内容でございます。それぞれやはり実際には計画図、位置図等を示して詳細図をつけてございますが、その計画線の在り方は、冒頭に説明させていただいた、白黒のところと赤い線を入れてある変更前、変更後のその位置関係のところと今回計画変更させていただくということでございます。

すみません、長くなりましたが、説明は以上でございます。よろしくお願ひいたします。  
○会長 非常に大量でございますので、なかなか理解するのに時間がかかるかと思ひますが、御意見ございましたら、あるいは何か質問ございましたらどうぞ。

これは、ちょっと、あまり本質ではないかもしれないけど、GISの精度によって荒川区は何か影響はございせんか。

○都市計画課長 私ども、平成28年頃からやはり地形図にはGISを導入してございまして、逆に精度が高まっていますので、今後もより正確に例えば建築を予定している人に対しまして境界線を明示できるという形になっていると考えてございます。そして併せまして、その変更もあることで今回決定を取り直すということも要素としてはあるところでございます。

○会長 はい。

いかがでしょうか。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、御異議がないようでございますので、本案件につきまして了承ということに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す。

続きまして、会議の第4のその他として、次回の審議会について事務局から御報告をお願いします。

○都市計画課長 御承認いただいで、ありがとうございます。事務局、都市計画課長でござ

ざいます。

それでは、次回の審議会の予定につきまして御説明申し上げます。

次回の審議会、現在のところ、予定ございません。未定でございます。したがって、次回、また開催日等が決まりましたら、改めて御案内を差し上げたいと思っております。

以上でございます。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した。

何かそのほか御質問、御意見ございますか。

〔「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もちまして閉会とさせていただきます。

それでは、本日はどうも御苦労さまでございました。

午後4時58分閉会