

第61回

荒川区都市計画審議会 議事録

日時：令和6年2月28日（水）

場所：サンパール荒川 第7集会室

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61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条第2項に基づきまして、会長に会議の議長として議事進行をお願いいたします。

○会長 それでは、私のほうで本日の議事進行をさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、本審議会に御出席いただきまして、ありがとうございます。

まずは、1月1日に発生いたしました能登半島地震により犠牲となられた方々に心よりお悔やみ申し上げるとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。

地震による被害が連日報道される中で、特にインフラやライフラインの壊滅的な被害、特に断水の長期化による被災者の生活環境や復旧支援に深刻な影響を及ぼしていると言われています。

次に、地震の長期発生確率につきましては、現在いろいろ議論されておりますが、首都直下、あるいは南海トラフなどの巨大地震に関しては要注意であると言われておりまして、我々としても、様々な対策を講じていく必要がございます。

本日は、1件の議事を予定しております。都市計画公園の用地拡張という案件で、この都市計画決定が防災対策の一助となれば幸いです。

それでは、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、都市計画課長の嶋根と申します。

報告と確認をさせていただきます。本日の委員の出欠状況でございますが、出席17名、欠席2名のため、会議として有効に成立しておりますことを御報告いたします。

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横の議案・資料、以上の2点でございます。御確認のほどよろしくお願いいたします。

なお、念のため、都市計画図も席に用意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 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が、本日はございませんので、このまま会議を進めさせていただきます。

それでは、会議次第第3の委員の変更についてでございます。

事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 前回の審議会から委員の変更がございました。お手元のA4横の議案・資料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。

まず、区議会議員といたしまして、5名の新委員が就任されました。鎌田理光委員、菅谷元昭委員、保坂正仁委員、山本剛委員、横山幸次委員です。

次に、4月1日付で東京消防庁荒川消防署長が交代し、新たに瀧澤秀行署長が委員に就任されました。

最後に、区民委員といたしまして、6月5日付で、荒川区町会連合会会長が交代し、新たに戸叶修会長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。

委嘱状につきましては、席上配付をもちまして委嘱状の伝達に代えさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、新委員の皆様一言お願いいたします。

初めに、3番委員からお願いいたします。

○3番委員 荒川区議会自民党の鎌田と申します。2期目で、まだ新人のようなものですが、どうぞ皆さんよろしくようお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、6番委員お願いいたします。

○6番委員 同じく自民党、区議会議員の菅谷です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 続きまして、12番委員お願いいたします。

○12番委員 公明党の保坂です。よろしくお願い致します。

○都市計画課長 続きまして、13番委員お願いいたします。

○13番委員 ゆいの会の山本でございます。よろしくお願い致します。

○都市計画課長 続きまして、15番委員お願いいたします。

○15番委員 日本共産党の横山でございます。よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 続きまして、8番委員お願いいたします。

○8番委員 荒川消防署長の瀧澤でございます。

○都市計画課長 続きまして、9番委員お願いいたします。

○9番委員 町会連合会の戸叶でございます。よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 どうもありがとうございました。以上をもちまして、会議次第第3にございます、委員の変更の御報告を終わります。

○会長 続きまして、会議次第第4の議事に進みたいと思います。

今回の議案は、東京都市計画公園の変更に関する審議答申でございます。

それでは、都市計画課長より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の説明をさせていただき、その後の補足説明並びに各委員からの質問等につきましては、公園計画担当課長から説明する形で進めさせていただきます。

議案資料の5ページをお開きください。

東京都市計画公園の変更について御審議いただくものでございます。

1、変更する都市計画の種類・名称並びに2、所在地は記載のとおりでございます。

3、主たる内容は、都市計画公園宮前公園の区域を拡張するものでございます。

4、変更内容につきましては、後ほど位置図・説明図で説明させていただきますが、隣接する民有地を宮前公園の拡張用地とするもので、面積が0.04ヘクタール増えることとなります。

5、変更後の面積は、少数点以下第二位を整理したため、4.1ヘクタールのままとなっております。

6、これまでの経緯と今後の予定でございますが、本年1月に案の公告・縦覧を経て、本日審議・答申をいただき、了承いただければ、その後、決定等の事務手続に入るという予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、6ページが位置図、そして7ページが計画図でございます。7ページの計画図の赤い斜線部分が、今回追加する区域でございます。

恐れ入ります。8ページをお開きください。

先ほど、5ページで説明いたしました変更内容を表にまとめたものでございます。都市計画公園の番号、位置、面積等を記載してございまして、新旧対照表、変更概要をお示ししているものでございます。

次に、9ページでございますが、都市計画の案の理由書でございます。

災害時の地域の防災性の向上と、平常時の生活環境の向上及び憩いの場の形成を図るため、隣接する約0.04ヘクタールの区域を、新たに都市計画公園区域に追加する理由が記載されてございます。

10ページの説明書につきましては、公園計画担当課長から説明させていただきます。

○公園計画担当課長 公園計画担当課長の宮崎でございます。よろしくお願いいたします。

私のほうからは、公園整備概要について、改めて御説明させていただこうと思っております。宮前公園の第3期でございますが、こちらの整備方針につきましては、この地域の新たなシンボルとなることを目指してございまして、子どもから高齢者まで、誰もが安心して利用できるユニバーサルデザインの考え方を基本とした公園デザインに取り組んでいるところでございます。

また、災害拠点病院を目指しております令和あらかわ病院、令和あらかわクリニックに隣接する公園としまして、災害時には広域的な医療救護体制が構築できるよう、公園内に防災倉庫や永久水利なども整備していく計画としております。

今回、都市計画変更によって編入する区域の概要でございますが、もともとは東京女子医科大学看護専門学校があった敷地の西側隣接地に当たります。

10ページの写真も併せて御覧いただければと考えておりますけれども、10ページの①、②に映っている建物は、もともと女子医大の別館として使用されていたものでございます。現在も写真のように、鉄骨造3階建ての建物が残っておりますが、女子医大移転後は使用されていなかったことから、この場所を宮前公園拡張用地として、区に譲渡してい

ただけないか所有者の方と交渉してきたところでございます、その結果、区に売却する意思というものを示していただけたことから、都市計画公園として整備する計画案としたところでございます。

今回、計画案について御審議いただき御了承いただければ、今後、都市計画変更、都より事業認可を取得し、公園整備の事業着手に進んでまいりたいと考えてございます。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。これまでの説明の中で、質問あるいはコメントのある方は、挙手をお願いいたします。私から指名させていただきますので、よろしくお願い致します。

いかがでしょうか。どうぞ。

○11番委員 この公園の件については、拡張、拡張ということで、何度か都市計画審議会にかけていただいているわけですけど、今後まだこれは拡張していくような計画なのでしょうか。

○公園計画担当課長 それでは、私から答えさせていただきたいと思います。

今後の計画ですけれども、一旦はこの形で、まず宮前公園自体は整備していきたいと考えているところがございます。一方で、特に隣接する土地等で利用されていない状況とか、空き地の可能性があるとか、そういったところにつきましては、引き続き地権者等とも交渉しまして、可能性があるのであれば、拡張用地として拡張していく考えは持っているところがございます。

○会長 そのほか、御質問ございますか。

○9番委員 理由書の中の南側のほうで、「公園内に防災倉庫や永久水利施設などを整備する」ということですが、南千住でも永久水利で隅田川の水を引っ張ってきて、ホースをつなげて消防訓練等をやっているんですけど、この地域でも永久水利施設を整備するのでしょうか、都電通りがあって幹線道路が通っているわけですね。そのときに永久水利でホースをつなぐことも考えているのでしょうか。そのときに都電通りのところをどのようにして通すかお伺いしたいのですけれど。

○公園計画担当課長 永久水利の活用の質問でございますけれども、まず、今回、宮前の第3期、都電通り南側のエリア内に設けます永久水利につきましては、まさに今回追加する区域の中に整備しようと考えております。そこから吸い上げた水につきましては、まずは宮前公園第3期内の貯水槽に一旦充填して、そこから消防水利として活用していく考えを持っているところがございます。

今、御質問になった都電通り北側の部分につきましても、既に貯水槽等は設けておりますので、まずはそちらの水の活用をしていくような運用を考えているところがございます。それでもなお水が不足するような事態が発生すれば、何らかの方法で北側の宮前公園第1期、第2期と呼ばれている部分についても、水を充填するような方法を考えているとこ

ろでございます。

○9番委員 何らかの方法とは、どういう方法なんですか。その計画は立っていないのですか。

○公園計画担当課長 現時点では、まだ具体的な方法というのは考えておりませんが、例えばタンクの車両で水を運ぶとか、もしくは消防車等を活用した方法というものもできるのではないかと考えております。

○9番委員 ということは、都電通りを止めるとか幹線道路の車を止めるということは考えていないのでしょうか。

○公園計画担当課長 永久水利の水が必要な状況がどういう状況かというケース・バイ・ケースになってくるんですけれども、90号線、都電通りにつきましては、基本的に緊急輸送道路のような指定を受けているところですので、そこを遮断する状態はできれば避けたいと考えているところでございます。

○9番委員 永久水利という考え方だと、ホースをつないで水を出すというのが基本的な考え方だと思うんですけれども、どうなんですか。南側に堂々と永久水利施設を造るということは、車で水を運ぶというのは非常に難しいところがあるかと思えますけれど。

○公園計画担当課長 今、想定している永久水利の性能でございますけれども、毎分2トンの水を吸い上げることができる機能を持った施設を造ろうと考えております。貯水槽につきましては、大きいものでも100トン程度になっておりますので、まず常時つないでいなければ水が使えないということではなくて、充填しながら運用していくということも十分に可能ではないかと考えているところでございます。

○会長 よろしいですか。どうぞ。

○15番委員 都計審は久しぶりで、この議論も前からいろいろ進行してきたことは承知しているのですが、詳細については、今日改めて確認したのですが、非常に大事な公園の整備だと思っています。今回いろいろな交渉で拡張用地が手に入ったということですが、先ほどの御質疑の中で、引き続き可能性があれば、これをさらに拡張していくと。そうしますと、都市計画公園として、どこまでを目標にこれを拡張していくのかという何か目安というのはあるのですか。それとも相当長期間にわたって、ここはだんだん広げていくという形になっていて、ここまで整備しようというのはなくてということですか。とその辺が曖昧ではっきりしないなど。

というのは、後背地が木密地域でもありますので、そういう目標を持った整備が一方で必要なのかなと思っていますのですね。もちろん、地権者の方たちの様々な協力が要ることは間違いありませんが、この関係は今後割と長期的になると思うのですが、どんなふうに関が考えているのか示していただければと思います。

○公園計画担当課長 まず一般論、全体的なお話としましては、まず公園行政の観点から申し上げますと、やはり1人当たり公園面積5平米というものが目標値としてございます。

今現在、たしか2平方メートルちょっとというところで、まだまだ目標値にはたどり着かないということもございますので、まずオープンスペースを確保していきたいという考え方はございます。おっしゃるように、後背地のほうに木密地域を抱えていることから、オープンスペースは、特にこのエリアで確保していくべきだろうと考えております。

宮前公園につきましても、個別個別のケースになるのですが、宮前公園の機能というものが、より効果を発現するような場所は取得していきたいと考えているところでございます。

○15番委員 これからのことなのかなと思っております。防災性の問題は非常に大事なことだと思いますし、先ほどあったような様々な水利の問題というのも総合的に出てくるのかなと感じております。

今回の件については、広げるところは広げていくのは非常に大事なことかと思っておりますけれども、病院等を併設した地域でもありますので、これからまた解体工事なんか、今、令和あらかわクリニックのところも解体工事が始まって、そこの整備も相当時間がかかってくると思うのですね。だからその辺りとの兼ね合いも、今後どうなっていくのかというのは、まだ見通せない点もあるのかなと。線は引っ張ってあるのですが、どんなふうにこれが進んでいくのかというのは、まだ私どもも実感が湧かないような感じがするのですね。病院との境がどうなっていくのかなとか、そんなことを感じております。

○会長 何かお答えはございますか。

○公園計画担当課長 御指摘のとおり、この地域につきましては、宮前公園の整備もありますし、令和あらかわクリニックの建て替え、そして今回の都市計画変更が了承されれば、そこについても建物の解体等が発生してまいります。地域の方々に御迷惑をできるだけかけないように、その辺は十分調整しながら、整備内容についても検討してまいりたいと思っております。

○会長 どうぞ。

○6番委員 今回取得する用地は、旧女子医大の建物が建っているところなんですけれども、ここは解体費用というのはどなたが出されるのでしょうか、また幾らぐらいになるのでしょうか。

○公園計画担当課長 今回都市計画変更して、その後了承されれば事業認可を取得し、都市計画事業として整備していくところでございます。こういったケースの場合には、基本的には所有者のほうで全て解体等もしていただくんですが、それに要する費用というものは、区から用地取得費と建物の補償費の中で解体に要する費用といったものも全てお支払いして、解体していただくような形になっております。

○6番委員 それはちなみに幾らぐらいなんですか。解体費用と用地取得費用は。

○公園計画担当課長 解体費用につきましては、基本的には所有者の方が解体業者と話し合った中で値段が出てきますので、区ではそれがぴったり幾らというところは、なかなか

分からないところがございます。

○6番委員 土地の取得費用は。

○公園計画担当課長 概算ではございますが、基本的に路線価を適用してやっておりますので——少々お待ちください。すみません。

○6番委員 他に質問がある方。

○12番委員 いいですか。

○会長 どうぞ。

○12番委員 私も久しぶりに来ましたので、基本的なところを教えてくださいませんか。今回取得するところも含めて、この緑の枠内というのは、全部荒川区の土地だと考えてよろしいのでしょうか。

○公園計画担当課長 緑の中の枠のところでございますけれども、全て荒川区のほうで取得する土地となっております。

○12番委員 東電の土地が前になかったかなと思ったのですが、それはもう解決したということでしょうか。

○公園計画担当課長 こちらにつきましては、もともと東電が所有していた土地、例えば送電線の下のところは東電が持っておりましたが、全て区のほうで取得しているところがございます。

○12番委員 今回買った土地ですけれども、気になるのは土地価格が年々上がっているような気がしていて、先ほど追加、追加で買っていくという話もちらっと聞こえてきますけれども、なぜここは一遍に女子医大から買えなかったのか。また買ったとして、今までの路線価よりも上がっているのか、下がっているのか、横ばいだったのか、先ほど6番委員が言った価格も一緒に教えていただければと思います。

○公園計画担当課長 価格のことは調べておりますので、少々お待ちください。

この場所ですが、女子医大が使用しておりましたが、実は所有はまた別の民間の方が持っておりまして、建物自体1棟丸ごと女子医大に貸していた状況でした。女子医大が移転した後にずっと使っていなかったことから、区のほうで接触したところ、区に売却する意思を示していただいたところがございます。

先ほど御質問のありました金額のところでございますが、これはあくまでも概算になっておりますが、土地の価格で約1億5,000万円になります。また建物の移転補償費、解体費込みといった額で、概算でございますが2億5,000万円、トータルで言いますと約4億円になってございます。

○12番委員 土地の価格は上がっていないのですか。

○公園計画担当課長 基本的には、土地の価格は上昇傾向でございます。

○12番委員 そうすると、ばらばらと買うのではなくて、先ほど15番委員が言ったように、きちんと計画を立てて、予算もつくって買わないと、周りの土地所有者が買ってく

れそうだとって少しごねたりすると、ますます値段が上がってしまうような気がするのですけれども、そういった先を少し見据えた土地購入、また公園の拡張を示していただくべきなのではないかと思えますけれども、いかがですか。

○防災都市づくり部長 委員おっしゃることよく理解しているつもりでございます。一方で、既成市街地の土地を買っていく場合、やはり相手方がいつ売ってくれるか、全部一緒に区に売っていただけるということになればちょうどいいのですけれども、今回の件も建物所有者がまた別という点もありまして、その活用を考えている時間もあり、そしてその会社が決断をする時間もあって、同時ということになかなかいかなかったというところでございます。

今、地価が上がる傾向にあって、本当におっしゃるとおり一緒に買えればよかったのですけれども、なかなかそううまくいかないところがございました。今後についても、できるだけ広い土地を同時に買えるという場面であれば非常にいいのかなと、周りにもそういう交渉をしていきながら土地を取得していきたいと考えてございます。

○12番委員 くだいようですけれども、あくまでも土地を所有するという考えなのか、拡張するために、この周りにも、そういう声かけをしているのか、どうなんですか。たまたま土地所有者が空き家になりました、手放しますとって買っているのか、区として、ここまで広げたいので、売っていただけませんかと声をかけているのか、どちらなのでしょう。

○防災都市づくり部長 目安としては、街区ごとに拡張していくという考えになるのかなと思えます。ただ、その街区といってもかなり細分化された土地になっていますので、その土地の皆様に、どうですかというような通知などを現在行っているところではありません。

ただ、公園敷地に囲まれているような土地は、やはり区としても積極的に買っていきたいという部分がございますので、そういった方々にお声かけをさせていただきます。なかなかそこで土地の活用を別で考えているとか、現状ではいい返事はいただけていないところはございますけれども、そういうお声かけをしている部分はございます。

○12番委員 区が買うときは土地評価額でしか買えないから、べらぼうな価格で買うとは私ももちろん思っていないけれども、やっぱり形のいい公園にしていく努力をしていただきたいと思っています。終わります。

○会長 それ以外いかがですか。どうぞ。

○16番委員 この建物を壊す予定なんですよ。防災倉庫を造る予定なんですよ。使えないんですか。

○公園計画担当課長 既存の建物の有効活用という点で、そういったことができないかという検討も行ったんですが、この建物自体がすごく老朽化しておりまして、耐震性能とか、今の基準に合致しないところもございまして、今回は一旦解体して、新たに強固なものを

造るという判断をしたところでございます。

○16番委員 それは耐震的に旧耐震だから、補強すると余計金がかかっちゃうとか、そういう感じですか。

○公園計画担当課長 そういったところもございませし、あとは実際所有している方の御意向も聞いたところ、この建物はもう壊したいという思いもあったことから、交渉の中で、そういった判断に至ったところでございます。

○会長 そのほか、よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 先ほどの御意見の中でも、何回も同じような議案が出て、そのために拡張、拡張という形で来て、ただ問題なのは都市計画的にこれを公園地域に指定して広めていく、そういう考え方もないわけではないので、ぜひそういう都市計画的な制限ではないけど表明みたいなもの、区として表明して、ここまでやるんだという意味を示すというようなやり方もあるので、ぜひ一度検討していただきたいと思います。

そのほか、よろしいですか。

○公園計画担当課長 1点よろしいでしょうか。

○会長 どうぞ。

○公園計画担当課長 議案・資料の訂正がございませし。申し訳ございません。

資料の5ページになります。4、変更内容の記載のところ、「隣接する民有地（東京女子医大所有地）」という記載がございませし、先ほど御説明したとおりに、こちらは女子医大が所有しているものではございませんので、そこは訂正させていただきます。

○会長 それでは、御意見なければ、本案件について審議会としては、了承ということでよろしゅうございませし。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 御異議ないようございませしので、本案件につきましては、了承として、私の決定に基づいて答申まで事務手続をさせていただきますので、よろしく御了承ください。

それでは、次ですが、会議次第第5のその他でございませし。事務局から御報告はございませし。

○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させていただきます。

次回の審議会は、現在のところ未定でございませし。次回の開催日等決まりましたら、改めて御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

○会長 まだ随分早いようですが、何か御質問や御意見ございませししたら伺いませし、よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 どうもありがとうございました。

では、本日の審議会は、これをもちまして閉会ということにさせていただきます。

どうも本日は御苦勞さまでございました。

午後4時34分閉会