第106回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和2年3月27日(金)
午後2時00分～午後3時06分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 14名

会 長 久保田 尚

委 員 村 上 美奈子 北 原 理 雄 吉 原 一 彦
渡 辺 かつひろ 古 田 しのぶ 永 沼 かつゆき
名 取 ひであき 本 田 正 則 上 野 紀 一
松 本 晴 光 尾 花 秀 雄 齊 藤 正 美
遠 藤 幹 雄

◇ 欠席委員 4名

委 員 木佐貫 正 青 木 博 子 小 川 孝
矢 野 誠

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆さんこんにちは。事務局を務めますまちづくり部長です。どうぞよろしくお願いいたします。定刻になりましたので、ただいまから第106回東京都北区都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては大変お忙しい中、そしてこのような社会環境の中、本審議会に出席いただきまして、まことにありがとうございます。

会長からのご助言をいただき、延期あるいは書面での開催も検討したところでございますが、緊急を要する東京都決定の案件、そして北区都市計画マスタープラン策定に関する3年間の集大成として、本日答申に至る重要な会議ということから、開催させていただくことといたしました。本当に申し訳ございませんが、本日はよろしくお願いいたします。議事に入るまで司会進行をさせていただきます。

2. 委員等の紹介

(まちづくり部長)

※委員等の紹介を行う。

3. 出席委員数の報告

(都市計画課主任)

※審議会を構成する委員18名のうち14名が出席しており、東京都北区都市計画審議会条例で規定する定足数を満たすことから、本会議が有効に成立していることを報告する。

4. 資料の確認

(都市計画課主任)

※資料の確認を行う。

5. 議 事

(会長)

世の中大変な状況ですが、先ほどまちづくり部長からご説明があったとおりの趣旨で今日は開催いたしました。ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

また、少々天候がよくありませんが、感染防止策として窓を開けて換気を行っております。あわせて、皆様のお手元にマイクを置いてございません。これも、感染防止上の対応です。私も本日はマスクをしたままで議事の進行をいたします。お聞き苦しいかもしれませんが、こちらをご理解のほどお願いいたします。

では、本日も慎重かつ効率的な審議をよろしくお願いいたします。

まず、会議は成立しているということで、先ほど報告があったとおりでございます。

また、議事録の作成にあたり、署名人として私と松本委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(委員)

よろしく申し上げます。

(会長)

では、早速議事に入ります。なお、本審議会は原則公開になっておりますのでよろしくお願いいたします。では、傍聴希望者の入場を許可します。

《 傍聴者入場 》

(会長)

それでは、早速議論に入ります。本日は諮問事項が2件、報告事項が2件でございます。

では、早速1番目の諮問事項である第272号議案から始めます。まず、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

(都市計画課長)

それでは、第272号議案についてご説明いたします。

本日、感染症対策のためマスク着用にて失礼いたします。

本議案は、東京都市計画道路幹線街路補助線第92号線の変更について、東京都からの意見照会に対する回答でございます。

(会長)

着席のまま申し上げます。

(都市計画課長)

では、着座にて失礼いたします。

北区内の区間につきましては、車線数の決定を行うものでございます。

1ページ目をおめくりください。本審議会に対する北区長からの諮問文でございます。

続きまして、2ページ目をおめくりください。こちらは北区長に対する東京都からの照会文でございます。

続きまして3ページ目です。こちらは変更内容でございます。東京都市計画道路の変更(東京都決定)という標題と、ページ下部に変更概要がございます。

変更事項の1つ目として、台東区から荒川区に終点の位置を変更します。また、2番目として、約4,750mから2,230mへ延長の短縮を行います。更に3番目として、2車線に車線数の決定をいたします。

この3つのうち、北区にかかわる変更事項は3番目の車線数の決定のみとなります。

では、4ページ目の総括図をご覧ください。図の中央付近をご覧くださいますと、赤く着色されている道路がございます。こちらが補助92号線となっております。先ほど申し上げたとおり、北区内の区間では都市計画道路そのものの変更はございません。

続いて、5ページ目をご覧ください。荒川区部分の補助92号線でございます。環状4号線から北側の赤色で着色されている区間、こちらは都市計画道路そのものに変更はございません。また、環状4号線から南側の黄色で着色されている区間ですが、こちらは今回廃止をしようとする区間です。

更に6ページ目までお進みください。台東区内の区間です。台東区内の部分については、全区間において廃止ということになります。黄色で着色されている区間です。以上、計3枚が総括図です。

続きまして、7ページからは12ページまでが計画図です。縮尺2,500分の1のも

のとなっております。

まず7ページ目、北区内の区間です。起点となる西ケ原一丁目から田端付近までお示しております。計画図中央付近の車線に「2車線」と車線数が追記されております。こちらが変更部分となっております。

続いて8ページ目、同じく北区内の区間で田端地区です。同様に、車線数が追記されております。

9ページ目までお進みいただくと、こちらが北区から荒川区に至る区間でございます。こちらのページを左に90度回転してください。東を上とした向きです。この向きで、右上をご覧ください。黄色に着色してお示ししているものが変更廃止線でございます。

続いて10ページから12ページまで、荒川区内、台東区内の区間における計画変更廃止線を、同様に黄色の着色でお示しております。

最後に、13ページをご覧ください。今回の変更の理由書となっております。

今回の変更区間につきましては、平成16年3月に策定されました「区部における都市計画道路の整備方針」、いわゆる第3次事業化計画におきまして、見直し候補区間に選定されたことから、都市計画の見直しの方向性が定まりました。日暮里・谷中地区の歴史的・文化的資産と、緑が存在する地域の特性を踏まえた上で、「交通」、「安全」、「防災」の観点から検討した結果、都市計画道路の必要性が低いことが確認されたとしております。

そして、理由書の最終行にございます「本路線の全線について、車線数を2車線に決定する」という事項、こちらが北区に関わる事項でございます。

車線につきましては、平成10年の都市計画法施行令改正にともない、車線数が都市計画で定める事項に追加されたことから、今後、都市計画変更が行われる際には車線数を都市計画に含めるよう徹底することとなっております。このことから、今回北区内を含む全線で車線数の決定をするものでございます。

本日ご答申いただきますと、5月中旬には東京都の都市計画審議会で諮られ、6月下旬には決定告示となる予定でございます。

以上、第272号議案に関するご説明でした。よろしく願いいたします。

(会長)

それでは、ただいまのご説明に対しましてご質問、ご意見がございましたら挙手の上ご発言をお願いいたします。

(委員)

こちらの補助線街路第92号線については、第3次事業化計画において見直しとなって廃止をされることになったとのことですが、もともとその廃止部分は関係各課から廃止や見直しの要望が出て廃止になったのではないかと思います。そのあたりの経緯について説明をしていただけませんかでしょうか。

(都市計画課長)

事務局です。お尋ねの件は、谷中地区についてのことだと思われま。

第3次事業化計画において、谷中地区における歴史的・文化的な環境や、関係局からの意見等を踏まえて、見直しの検討路線になったと伺っております。単純に都市計画道路を廃止するものではなく、まちづくりと一体になった方向性をお示しながら対応していくということでしたが、その方向性が出るまでにしばらく時間がかかりました。今回ようやく都市計画決定の手続に入ったというところでございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

それでは、東京都北区都市計画審議会条例第5条第3項に基づいて採決に入ります。
第272号議案「東京都市計画道路の変更について(幹線街路補助線街路第92号線)」
(東京都決定)の案件でございます。

本議案につきまして、原案のとおり区長に答申するということに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

(会長)

ありがとうございました。挙手をいただきましたので、原案のとおり了承するということで、区長に答申いたします。

続きまして、第264号議案でございます。ご説明をよろしく申し上げます。

(都市計画課長)

では、引き続きまして第264号議案「北区都市計画マスタープランの改定について」に関するご説明をいたします。引き続き、着座にて失礼いたします。

本案につきましては、現行の北区都市計画マスタープラン2010の改定につきまして、平成29年9月に北区都市計画審議会に諮問したのち、都市計画マスタープラン専門部会、庁内検討連絡会等で改定内容の検討を重ねてまいりました。年末年始にかけてパブリックコメントなどを実施し、案としてまとめましたので、今回答申をいただきたく存じます。

また、ご多忙の中、7回にわたる専門部会にご参加いただきました村上部会長、吉原副部会長を始めとする委員の皆様方に感謝申し上げます。

では早速、資料をご覧ください。

まず、表紙をめくっていただくと、本審議会に対する区長からの諮問文がございます。

続いて、北区都市計画マスタープラン2020(案)のつづりとなっております。

今回の内容につきましては、前回の北区都市計画審議会でもいただいたご意見のほか、専門部会や庁内検討連絡会でものご意見、また先日実施したパブリックコメントでもいただいたご意見を参考としております。また、東京都など関係機関との調整や、事務局における時点修正等の精査を反映した内容となっております。今回、趣旨を変更した部分はございません。ですが、時点修正や文言の精査を行い、よりわかりやすさに配慮いたしました。

本文中、赤字表記となっている部分が加筆、修正した箇所でございます。主な修正箇所にて絞ってご報告を申し上げます。

まず、第1章、25ページをお開きください。「1-5 都市づくりの課題」という項目でございます。「(1) 基本的な課題」では課題である旨を明記するため、それぞれ文

末の表記を修正しております。

また、各ページで文言等を若干修正しておりますので、ご覧いただければと思います。続きまして、第2章です。こちらは大きな変更はございません。

次に、第3章、41ページへお進みください。ページ上部の赤字部分をご覧ください。説明文中、「市街地環境の向上に資する」という一文を追記しました。これは、文中にある「駅周辺の適切な高度利用」の内容を具体的に示そうとしたものでございます。ほかにも同様の趣旨で追記を行った箇所が何か所かございます。

続いて45ページをお願いします。45ページの上部、志茂・神谷拠点の項目をご覧ください。「施策展開」の枠内、一番下の項目ですが、赤羽体育館に関する事項を写真とともに追加いたしました。

次に、50ページへお進みください。「1) 地形や地域の特性に応じた土地利用の誘導」について記載したページです。このページの下部に、「地域特性に応じた土地利用の誘導」という項目がございます。こちらで、51ページにお示ししている地区計画について、その種類や体系について整理いたしました。地区計画は種類も多く、こちらの分類等で理解を深めていただければと考えております。

続いて、この土地利用の誘導に関連いたしますが、54ページへお進みください。「(2) ゾーン区分による土地利用誘導」では、上部で各ゾーンに関する説明を行い、下部で各ゾーンの特徴を表で示しております。55ページの地図と一体でご理解いただけるように、再度修正を行っております。

次に、第4章です。大きな変更として、60ページ、61ページ、冒頭見開きのページでございます。前はあくまでスケッチでお示ししておりましたが、今回は彩色したイラストでお示ししております。第2章と同様のタッチで仕上げております。

続いて、73ページまでお進みください。下部の「街路空間の緑化」という項目をご覧ください。こちらの修正につきましては、パブリックコメントのご意見から「保全」という文言を追加いたしました。これまでは緑化の促進だけの記述でしたが、管理面も含めて保全だとのご意見から文言を追加いたしました。

続いて第5章に入ります。第5章では地区別のまちづくり方針を記述しております。こちらにつきましては、例えば今、話題となっております北区の偉人の一人、渋沢栄一について各地区で加筆しております。

また、各地区での修正事項として、まずは104ページをご覧ください。104ページでは、「おでかけ環境」という項目の中で、浮間舟渡駅周辺のバリアフリー化とございますが、そこに浮間舟渡駅南側の広場空間について追記しております。

その上の「住・工が共存した市街地の形成」では、ほかの章との関係で文言を整理したため赤字表記となっております。

続いて、129ページまで進みます。王子東地区では、項目を一つ追加しております。こちらは、王子駅周辺だけでなく東十条駅周辺のバリアフリー化も推進するということから一項目として追記しております。

次に、136ページまでお進みください。王子西地区についての記載ですが、ページ下部にある十条駅西口地区再開発事業の項目で、民間開発の誘導等の追記をしております。

続いて、153ページをお開きください。「田端駅周辺のまちづくりの推進」の項目では、土地区画整備事業が残存している区域がございますので、都市計画マスタープランにおいて引き続き取り組んでいく旨を追記しております。

最後の章、第6章です。160ページ、161ページにわたって、高等学校や大学における役割の表記を行いました。また、事業者におきましても、そこにお勤めの方も主体に含まれるということで追記いたしました。

本件については以上となります。また、本資料の巻末にございます用語解説ですが、上

位関連計画との関係性や、さらなる事項の追加、また、わかりやすい表現とするための修正などを各部分で行っております。

それでは、お手元にある資料編（案）をご覧ください。今後の資料とするため、これまでの経過などをまとめたものでございます。

資料編（案）の８ページ目まで、これまでの経過を記載しています。８ページ目には、本日の審議会や現在のプラン等も含めて記載することを考えております。

続く９ページからは、区民の意向調査等について記載しております。これまで資料としてお出ししたものを、再度整理してお示ししております。

続いて２６ページです。こちらは、２年間にわたって４回実施したワークショップの内容や結果をまとめたものでございます。同様に、これまでの資料をまとめたものです。

４６ページからは、今年の夏に行いました地区別の懇談会の内容等を資料としてまとめており、また５９ページからは、年末年始にかけて行いましたパブリックコメントをまとめております。このパブリックコメントでは７２名の方から９４件のご意見をいただきました。誤字及び先ほどご説明した箇所につきましては、本編に反映いたしました。なお、区の考え方については、お示しのとおりでございます。パブリックコメントをまとめるにあたって、共通するもの、各章ごとのもの、そしてその他ということで整理いたしました。７２ページまでが、パブリックコメントのまとめとなっております。

続く７３ページからは、まちの魅力要素について、再度お示しいたしました。

続いて、北区の歴史年表、本審議会の運営規則、また専門部会等の委員構成などをまとめております。

資料編については、以上のとおり、まとめを行ったところでございます。子細につきましては、ご覧いただければと思います。

では、続きまして、本日お配りした議会会派等からの意見の概要について、ご覧ください。

パブリックコメントについて、区議会や委員会へ報告した後、３月１２日までにいただいたご意見につきまして、まとめたものでございます。この時点における誤字・脱字や文章等の並びについて、ご指摘を賜りました。十分なチェックができていなかった部分がございます。その部分について修正を行いながら、それぞれのご意見に対して区の考え方をお示ししたものでございます。

最後になります。スケジュールをご覧ください。これまで３か年度にわたって検討を重ね、多くの皆様から多大なるご協力をいただき、改めて感謝を申し上げますところでございます。

本日答申いただいて、来年度には北区都市計画マスタープラン２０２０を策定し、公表してまいりたいと考えております。

３年間の振り返りと、来年度に北区都市計画マスタープラン２０２０の策定と公表ということで、スケジュールをお示ししております。

以上、第２６４号議案に関してご説明申し上げます。よろしくお願いいたします。

（会長）

それでは、ご質問・ご意見がございましたらお願いいたします。

（委員）

北区都市計画マスタープランの改定にあたり、本審議会の会長・副会長、そして専門部会の会長・副会長、さらに事務局の皆様方などのご尽力があったからこそ、前進したことが様々あったろうかと思えます。

ただ、私としては、専門部会の中でたびたび申し上げてきたように、いろいろな問題点

を感じておりますので、この案そのものについては賛成しかねるとの立場を表明しておきたいと思っております。簡単ではありますが、問題点といえますか、私がなかなか納得できないところを発言させていただきたいと思っております。

今回、現況でまちの魅力をかなりまとめていただいたこと、それからミックスコミュニティづくりを盛り込んだこと、またバリアフリー化などがしっかり盛り込まれたことなど、前進面として本当に評価できると思っております。

それから、メンバーを固定して行ったワークショップも、なかなか参考になったなと思っております。

ただ、これまで何回も指摘させていただいたとおり、東京都のグランドデザインとかあるいは政府による東京圏の、いわゆる一都三県の一極集中政策、特に国家戦略特区内のやり方で、都市計画を改変して公共投資とか、民間投資とかを集中させていくやり方、いわゆるタワーマンションだとか超高層オフィスビルを、センターコアにたくさんの拠点をつくって集中建設するというのは、やはり問題だと思っております。今回のコロナウイルス問題だとか、それから大規模災害等々に対するリスクがやはり大きくなっているなと思っております。それから大規模な開発による密集ということで、人口問題なども想起すると、かつて一気に人口が増えて、学校等の需要がぐっと増えてしまったということがあります。その後、次世代が住み続けられなくなると人口が急減をしていくということもあるわけでして、そうしたことへの対応が大事であると感じています。今後も次世代居住の問題が非常に大事な問題になってくると思っておりますので、そうしたことがもう少し議論ができればよかったですなと思っております。

そうした観点で見ますと、例えば十条高台への大規模開発の集中は少し立ち止まって考えるべきだと思いますし、赤羽についても団地の更新と東口側の超高層再開発などについては、むしろもっと地元の皆さんの意見をきちんと議論する場所などをつくっていくことが、本当に大事になっていくと思っております。

また、庶民のまちであったり、商店街や飲食街などが評判であったりするまちの魅力が壊れてしまうということもやはり考えなければならないと思っております。そうした点で、どのようにまちを適切に更新していくかということについて、地元の皆さんとよく話し合いをしながら議論していくことが、本当に大事になっていくと思っております。ミックスコミュニティという言葉が都市計画マスタープラン2020に載るように、コミュニティを維持しながらさまざまな更新を進めていくということをどういうふうに盛り込んでいくか、これからの課題だと思います。

あと、4つの拠点のうち、王子については、庁舎の移転に伴ってさまざまなまちの再構成が行われるわけですが、あまり人口が急増するような開発というのはどうなのかなとも思っております。また、田端については、文化的・歴史的なまちの姿を上手に残しながら更新する対策を考えたいと思っております。そういう意味では、区画整理はもう不要だと、私は思っております。

もう一つ、旧来の決定済である都市計画道路を無批判に建設するということは、反対です。だからこそ、地元の意見を踏まえて見直せる仕組みを、都市計画マスタープランにも上手に盛り込めるようにすることが大事だと思っております。先ほど答申をすることになった補助92号線のように、地元からやっぱりやめたいという意見が出れば、やめられるようにしていくことも含めて、そうしたことができるような仕組みを、都市計画マスタープランの中にも盛り込みたいと思っております。74年も前に決めたものを今さらという声もたくさんございますが、そうしたことが第6章で十分に掘り下げ切れたとは言えないと思っております。

十条の埼京線高架化についても同じことが言えます。まちづくり協議会の在り方についても、パブリックコメントでいろいろなご意見が出されておりました。こうしたことから、

議論の場づくり等々をよく考えていただく。これは今回に限らず、大きな課題になって残っていると思います。

もう一つの上位計画である北区基本計画ですが、ちょうど改定のタイミングが合ってしまったということもあって、調整が難しかったと思います。この基本計画が旧来の人口減少時代を前提とした議論をしているということもあり、今よりも人口が多いという推定になっている都市計画マスタープランでそういったことが本当に反映できているのかということになると、少々疑問に思います。そうした意味でも、住民参加をもっと強化する、いろんな方々が自由に議論できる場をどうやってつくるか、こういったことが大きな課題であると思っています。そうしたことを考えると、例えばイギリスの都市計画などでは、パートナーシップというかたちでいろんな代表者が参加して、学習機会も与えて、それできちんと議論をするというようなかたち、そして複数案を出して地元を選択を迫るといったかたち、そうしたやり方が本当に大事になっているのではないかと思います。そのため、ちょっと賛成しかねるということを申し上げておきたいと思います。

(会長)

はい、わかりました。ありがとうございます。ご意見として承ります。
ほかの方はいかがでしょうか。

(委員)

資料編(案)の62ページ、パブリックコメントの22番ですが、旧古河庭園、飛鳥山公園周辺で、高層ビルが景観を損なうことがないようにとのご意見があります。これは私も大分共感しております。都市計画マスタープランの段階で、あまり細かいことまでは入れることはないと思うのですが、やはり荒川の流域と低地が交わる崖が非常に重要な役割を果たしている北区で、景観の面言えば眺望の景観をどういうふうに通っていくのか、重要なポイントとして一つあると思います。

それから、タワーマンションに関しては、これは別の委員の方からご意見がありましたけれども、どこにどういうふうに通っていくのかということは、戦略的な都市計画では非常に重要なポイントだと思います。去年の災害の例でいうと、タワーマンションというのは、いったん事故などで機器の故障が起きると非常に影響が大きい。効率がいい反面、メンテナンスが非常に大変な部分もあります。そういったことを北区として通っていくのかという戦略は、景観にとどまらず、全体としてぜひ今後十分検討していただきたいというのが意見です。

(会長)

わかりました。ほかにいかがでしょう。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

それでは、いくつかご意見をいただいて、そのほかご意見がないということですので採決に移らせていただきます。

第264号議案「北区都市計画マスタープランの改定について」、こちらは北区決定の案件でございます。

本議案につきまして、原案のとおり区長に答申するというように賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

(会長)

挙手多数でございますので、原案のとおり区長に答申することといたします。

続きまして、報告事項が2件ございます。まず「用途地域等の一括変更」についてのご報告です。

(都市計画課長)

都市計画マスタープランについてご了承いただき、まことにありがとうございました。引き続き時点修正等を行って、しっかりしたものを策定してまいります。

では、引き続きご説明させていただきます。資料3をご覧ください。報告事項である「用途地域等の一括変更について」でございます。着座にて失礼いたします。

では、資料3の1ページ目をご覧ください。本件の要旨でございます。本件は、東京都市計画用途地域等について、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降約16年経過しており、その後の道路整備等による地形地物の変化などに対応するため、軽微な変更について一括して見直しを行おうとするものでございます。

また、東京都決定の地区計画におきまして、風営法、建築基準法の改正による頂ずれ等もございますので、そちらについても対応するものでございます。

東京都から、これらの変更計画等の作成について依頼がございましたので、本計画については今後、必要な図書の作成等を進めようとしております。

「2 対象となる都市計画等」については、お示しのとおりでございます。

では、2ページをご覧ください。用途地域等の変更に関する原案の作成にかかる東京都からの依頼文です。

続いて3ページ目にお進みください。上から2番目の丸をご覧ください。GIS（地理情報システム）での活用とありますが、原案につきましてはGISのデータとして作成するように東京都から求められております。

次に4ページ目をご覧ください。こちらは、風営法等の改正による頂ずれ等がございました、再開発等促進区を定める地区計画の変更に関する素案の作成にかかる東京都からの依頼文です。

続いて5ページ目、A3判で縦の資料をご覧ください。概要については先ほどご説明いたしました。「2 変更の対象」という項目、4種類の図を掲載しておりますが、こちらが現在想定している対象事例でございます。

(1) ですが、道路の形状が変わったことに伴う変更です。また、右下の(4)は工業系の土地利用を転換したケース、例えば工場の跡にマンション等が建ったようなケースです。

北区における変更の対象は、(1)と(4)の場合だと想定しております。ただし(4)につきましては、現在の用途を変更することによって今あるマンションが既存不適格となってしまうかのチェック等が必要となると考えております。

次の項目、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づく新たな取り組み」については、北区において該当する部分がないと考えております。

では、1ページにお戻りください。1ページ目、「3 今後の予定」です。

令和2年度から本格的な作業に着手いたします。そして、令和3年9月までに、東京都に対し原案等を提出いたします。その後、都において必要な都市計画変更の手続等を進めまして、令和4年秋頃には都市計画の変更等をする、こういった流れを現在考えて進められております。

以上が、用途地域等の一括変更についてのご報告でございました。

(会長)

それでは、質問・ご意見ございましたらお願いいたします。

(委員)

2ページ目で、GISデータとして資料を作成するということが出ているのですが、このことによってどういう違いが出てくるのか、わかりやすく説明してください。

(都市計画課長)

GISデータで資料を作成することで、ICTのさらなる活用やオープンデータ化を図るということを、都で言及しております。

16年前は原案の資料について紙ベースで提出しておりましたが、今回はGISデータで資料作成、提出することでこれをオープンデータ化して、このデータを広く一般に公表していくという方向性がございます。仕様を統一した地理情報システムに載せられるように、原案をGISデータで作成させることでオープンデータ化していく流れは、まさに従来の紙ベースからの転換でございます。かつては紙面上で色を塗る作業でしたが、今回は基本的にデータ上の作業で完結させようとするものです。こういうデータを、都市計画の決定においても十分に活用することが期待されております。

実務上では、これまでに行っていた変更箇所の抽出と図面作成というものの以外に、GISデータを共通仕様で作成していくという作業が、大きく加わると考えております。

(会長)

はい、よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。こちらにつきましては来年度以降の作業となります。

では、もう一つの案件です。「赤羽一丁目における市街地再開発事業及び今後の対応について」、ご説明をお願いいたします。

(まちづくり推進課長)

それでは、お手元の資料4に沿って「赤羽一丁目における市街地再開発事業の進捗及び今後の対応について」のご報告をさせていただきます。恐れ入りますが、着座にて失礼いたします。

初めに「1 要旨」です。JR赤羽駅東口駅前周辺では、地権者を中心とした組合施行による市街地再開発事業の事業化の検討が進んでおります。区内では4例目です。これまでに三つの地区でそれぞれ準備組合が設立されております。このうち先行する第一地区につきましては計画案がまとまり、区と東京都との協議調整も済んだため、今月中旬より都市計画決定に向けた手続に実質的に着手しております。

現時点では、今年の6月に開催予定の第107回東京都北区都市計画審議会に市街地再開発事業等に係る三つの都市計画案を諮問させていただきたいと考えております。北区全体のまちづくりの中でも重要な取り組みとなるため、事前に該当地区についての計画案と、後続いたします第二地区、第三地区の現況について、今回はご報告させていただきます。

それでは、「2 第一地区の位置及び各地区の位置関係」について、ご確認をお願いいたします。

今回都市計画決定の手続に着手いたしました第一地区は、左下にある写真で赤く「計画地」と表示された部分でございます。左下に赤羽駅があり、駅前広場から駅前通りを東に向かい、東本通りとの交差点に面した一画です。

次に、第二地区及び第三地区を含めた位置関係ですが、今度は右下の図のとおりとなり

ます。この図では、先ほどご紹介をした第一地区には再開発ビルが建っていますが、第二地区、第三地区はそれぞれ隣接する水色、緑色の街区で第二地区と第三地区との間に、赤羽一番街商店街があるといった位置関係になっております。やはり隣接いたします区立赤羽小学校をピンク色で表示しておりますが、方位で言いますと学校の南側から西側にかけて三つの地区が囲む関係になっております。

2ページ目へお進みください。「3 各地区の状況について」でございます。各地区の計画区域の面積、権利者数、準備組合の設立時期、準備組合の加入率、事業化等の検討状況をそれぞれお示ししております。例えば表の上から5行目ですが、各地区における準備組合の設立時期を比較いたしますと、第一地区がおよそ4年前なのに対しまして、第二地区、第三地区は一昨年もしくは昨年とまだ日が浅いです。また、上から3行目にある準備組合の加入率をご覧ください。都市計画決定後に知事から事業認可を受ける際、権利者の3分の2を超える合意が求められますが、第一地区はこれをクリアしているのに対しまして第二地区、第三地区については、まだそこまでは至っていない状況でございます。

このように、第一地区が先行して計画案の検討で区や東京都との協議を経ながら、いよいよ都市計画決定の着手をするところまで到達してきたという状況でございます。

次に、「4 「第一地区」に係るこれまでの経過について」でございます。

初めに(1)の経過です。ご覧のとおりでございますが、平成30年6月に準備組合から区に、事業化に向けた具体的な要望書が提出されております。市街地再開発事業を実施したいという趣旨でございますが、特徴的な点としては2点ございます。1点目は今回2つの街区にまとめて再開発の計画区域としています。大街区化と言いますが、それに伴い間にある廃止する区道を計画敷地に取り込みたいため、その道路用地を譲渡してほしいという要望が1点ございました。

次に2点目ですが、1点目がかなった際には、まちづくりへの貢献として駐輪場を自ら整備・運営し、駅周辺の放置自転車対策に貢献したいという提案が、準備組合からございました。

また、昨年6月には準備組合から、計画案がおよそまとまったとのことで早期に都市計画手続に着手してほしい旨の要望書が区に提出されております。そしてこの間、協議を進めてまいりまして、この1月、市街地再開発事業を都市計画決定するためには、事前に東京都の多数の部署と協議・調整が必要になりますが、その総括の会議が開催され、区の都市計画案の説明について、実務的な了承を得たところでございます。

(2)では、本審議会で諮問をする予定で、今後決定する三つの都市計画をお示ししております。

市街地再開発事業そのものの都市計画のほか、容積を緩和するための高度利用地区の都市計画、また、先ほどご説明いたしました廃止する区道に代わりその機能を確保する等の役割を果たす、もしくは地区の整備目標や方針等を定める地区計画のあわせて三つの都市計画を決定していただきたいと考えております。

なお、参考としておりますが、都市計画を定めますと再開発事業の障害となるような行為を防止するために、建築の制限や土地の譲渡届出義務等の制限が権利者の方にかかってくるため、区としましてはかなり前から地区内の権利者の方々には、この辺についてはご案内を差し上げているところでございます。

3ページにお進みいただきまして、(3)では公共施設整備案をお示ししております。

今回の計画では、新たな道路や公園の公共施設整備の予定はございません。また、大街区化により区道を廃止することにつきましては、準備組合の要望に応えるかたちで適切な方法・価額で譲渡する予定でございます。それにより、まちづくりの貢献として約200台規模の機械式の地下駐輪場が敷地内に整備され、一般の利用に供されるのは先ほどご案内したところでございます。

次に（４）では、再開発事業の施設計画案をお示ししております。

施設を整備するのは権利者からなる準備組合ですので、これからご説明するのはあくまで準備組合の計画であることをご理解ください。また、準備組合は都市計画決定後に基本設計に着手いたしますので、内容等につきましては変更等生じる可能性もございます。

まず、再開発ビルの主要用途でございますが、住宅、店舗、駐車場となっております。イメージ図が付いておりますが、今聞いている限りでは店舗は２階までで、３階以上は住宅になる計画でございます。建物は地上２６階、地下１階、高さは約１１０ｍで、住宅の戸数は約３００戸の予定というふうに聞いております。

（５）では、既に着手しております都市計画の手続について、ご案内をしております。

①の都市計画（原案）の縦覧につきましては、３月１２日から３月２６日まで行っております。

また、②の意見書の提出につきましては、引き続き４月２日まで受付を行っております。

なお、③の公聴会の開催でございますが、新型コロナウイルスの感染拡大の防止対策の観点から、当初３月１１日に開催を予定しておりましたが中止しております。

利害関係者を含めた住民の方々に、周知もしくは意見やご要望をいただくことにつきましては、代替の方策にて対応を図ってまいります。

最後になりますが、「５ 今後の予定」でございます。５月下旬に都市計画（案）の公告・縦覧及び意見書の提出を受け付け、６月に開催する予定の第１０７回東京都北区都市計画審議会に諮問する予定でございます。ここでご答申をいただければ、７月に都市計画決定をする予定でございます。

以上、報告事項のご説明とさせていただきます。

（会長）

それでは、ご質問・ご意見がございましたら挙手をお願いいたします。

（委員）

ここでいう利害関係人とは、どういう方々を考慮されるのか、まず確認をしておきたいと思います。

それから第二地区、第三地区については、２年後、３年後、４年後ぐらいが目途となるのか、また、赤羽小学校との関係における調整はどうかたちになるのかについて、ご説明をいただきたいと思います。

（会長）

お願いいたします。

（まちづくり推進課長）

まず、利害関係人についての考え方でございますが、狭義では都市計画法第１６条第２項の趣旨から、地区計画に関係するエリアの方を対象として利害関係人と捉えております。もう一方で、同法第１６条第１項で掲げる、広く住民の方々の意見を計画の中に生かしていくという趣旨からは、赤羽もしくは北区に関わり、この地域に関心がある方々といった広い範囲を対象としてご意見や要望を伺いたいと考えております。

そのことを踏まえて、２つ目のご質問、第二地区、第三地区の事業化の目途についてお答えいたします。２ページ目の表をご覧くださいますと、準備組合の設立時期を第一地区と単純に比較いたしますと、第二地区は２年遅れ、第三地区は３年遅れのように見えます。

しかし、実際に私どもが第二地区、第三地区の方々からお話をお伺いしている限りでは、そのとおりとは思われません。各地区の計画面積も違ってありますし、権利者の数や規模

等も違います。そのため、話のまとめ方についても設立時期の遅れと必ずしも比例しないのではないのかと思っております。まずは年数で目標を立てるというよりも、とにかく合意形成を大切にさせていただくことを求めています。

最後の質問の、赤羽小学校との関係でございますが、1ページ目右下の図をご覧ください。こちらを時計回りで90度回転していただきますと、上が北側となります。そのため、第一地区から第三地区まで事業化されると、南から西に超高層のビルが建ちますので、現在日中はほとんど日なたとなっている学校の校庭が、今後冬至の時期を中心に日中日陰となるということで、教育環境としては決して良くはない方向に振れてしまうのかなと考えております。

また、第一地区だけでも住宅の規模が300戸になります。仮に、第三地区まで事業化すると1,000戸規模の住宅ができる想定しております。そのため、現在の赤羽小学校の施設規模で考えると、第一地区から第三地区までの住宅における就学児童を受け入れることは困難だと考えております。この再開発事業の動きをにらみつつ、学校施設の更新を含めて、北区としては考えていかなければいけない。つまり、まちづくりの実現と区立赤羽小学校の教育環境の確保・充実というのを、あわせて目標として捉えているということでございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

そうすると、議論の場をかなり広く設定しなければならないのではないかと思います。

それから、現下の経済情勢で再開発メリットだけを考えても、なかなか苦しくなってくるのではないかと思います。同時に地元の方、今、評判の赤羽の飲食街、ここがどういうふうになっていくのかということも大変大きなテーマになってくる。北区の魅力の一つでもあったところをどういうふうにするのかというのは、かなり大きなテーマとして考えなければならないと思います。くれぐれも慎重に、というのは本当に大事なことだと思いますし、権利者の皆さんの権利を守るという点においてもとても大事だと思います。また、学校その他の周辺環境との調整ということもかなり大きな課題になるのではないかと、直感ですが感じています。

そういう意味で、既に第一地区については73%が合意をいただいているということですけれども、周辺の方々がどうお感じになっているかということもありますから、きちんと議論ができるような場づくりをぜひつくっていただきたいなということを、まず、最初にお願いしておきたいです。あとはじっくりと検討させていただきたいと思います。

(会長)

はい、ありがとうございました。ほかの方、いかがでしょうか。

(なし)

(会長)

よろしいでしょうか。この案件につきましては先ほどご説明のとおり、来年度の本審議会に諮問される予定ということで、また合意のほうをよろしく願いいたします。ありがとうございました。

6. 閉 会

(会長)

以上で、本日予定をしておりました議事は終了でございますが、何かご発言はございますか。よろしいでしょうか。

(なし)

(会長)

そうしましたら、私の進行は以上とさせていただきます。

(まちづくり部長)

このような環境の中、ご審議をいただきましてありがとうございます。

ただいまご報告をさせていただきました赤羽一丁目再開発事業を初め、北区では駅前、そして大規模団地の建替えと、まちは大きく動いております。次年度以降の本審議会のご理解、ご協力をいただきまして説明させていただきたいと思っております。

次回の北区都市計画審議会は、6月下旬を予定してございますけれども、この状況でございますので、また近くなりましたらご連絡を差し上げたいと思っております。

本日はこれもちまして閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。