

# 第108回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和2年12月22日(火)  
午後2時00分～午後3時56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 渡 辺 かつひろ

坂 口 勝 也 大 沢 たかし 近 藤 光 則

野 口 将 人 上 野 紀 一 小 川 孝

松 本 晴 光 尾 花 秀 雄 齊 藤 正 美

山 崎 裕 一

◇ 欠席委員 4名

委 員 木佐貫 正 三 浦 隆 戸 枝 大 幸

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108回東京都北区都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、年末のお忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日の審議会でございますが、議案が8件、報告事項3件についてでございます。よろしくご審議をいただきますようお願い申し上げます。

これよりお手元の次第に従いまして、5の正副会長の選出まで司会進行をさせていただきます。なお本日、ご覧のとおりアクリル板によりまして、感染症予防対策を行っておりますので、これからは着座にて進めさせていただきますと存じます。よろしくお願いいたします。

## 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

(まちづくり部長)

※18名の委員のうち、現在14名が出席しており、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. 正副会長の選出

(まちづくり部長)

※東京都北区都市計画審議会条例第四条に基づき、同審議会委員の互選によって、会長・副会長の選出を行う。

## 6. 議 事

(会長)

委員の皆様におかれましては、本審議会の審議及び円滑な運営にご協力のほど、改めてよろしく申し上げます。

先ほど事務局から報告がございましたとおり、本日の会議は有効に成立しております。本日の議事録作成でございますけれども、議事録署名人としまして、私のほかに別の委員の方をお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。どうぞよろしくお願いいたします。

ます。

それから、本審議会につきましては、原則公開となっております。傍聴のご希望の方がいらっしゃったら、ご入室をいただきたいと思います。はい、お願いします。

( 傍聴人入場 )

(会長)

それではここから議題に入ってまいります。

お手元の次第でございますとおりの諮問事項でございますので、順番に進めてまいります。

まず、第277号議案「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」（東京都決定）及び第278号議案「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」（東京都決定）の案件。これらは、関連がありますので、まず一括して事務局から説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

それでは277号議案及び278号議案につきまして、続けてご説明をさせていただきます。2案とも、本編が相当なボリュームとなるため、概要を用いさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本案の説明をいたします都市計画課長です。よろしくお願いいたします。

では、まず、資料の2をご覧ください。第277号議案となっております。

こちら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の変更について、東京都からの意見照会に対し、区長より回答を行うものでございます。

表紙1枚おめくりください。1ページが区長からの審議会への諮問文となります。

続きまして、もう1枚おめくりいただきまして、2ページ目が東京都からの照会文となっております。

続いて3ページ、こちらが概要とさせていただきました。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市計画区域マスタープランと呼ばれてございます。以後、区域マスと略させていただきます、ご説明続けさせていただきます。

現行の区域マスは、平成26年12月に改定されたものでございます。その後東京都におきましては、未来の東京戦略ビジョンや、都市づくりのグランドデザイン、そういったものを策定されまして、それらの方向性、また社会経済情勢の変化など踏まえまして、今回変更行うこととなったものです。

本年7月に原案の縦覧を行いまして、本都市計画案の縦覧を先週の16日まで行ってございました。北区での縦覧をされる方ございませんでしたが、東京都等では縦覧者がいらっしゃいました。現在、集計中とのことでございます。

今後としましては、今年度内の都市計画の変更の決定告示を予定してございます。

では、具体的な中身のご説明をさせていただきます。次の4ページ、A3判の折り込みとなっております。こちらのページをお開きください。縦覧されておりました都市計画の概要でございます。

4ページ目、まず、左右になってございますが、左側の一番上のところ、基本的事項となっております。この区域マスにつきましては、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画の基本的な方針を定めるものとなっております。

今回の目標年次は、おおむね20年後、2040年代としてございます。ただし、主要な施設などの整備目標、こちらは10年後、2030年となっております。区域マスに即して、区は都市計画の方針決定することとなります。本年7月に策定いたしました北区

都市計画マスタープラン2020がこれに当たりまして、本区域マスの検討内容と整合を図りつつ、策定作業を進めさせていただきました。

続く2、中段となります。コロナ危機を踏まえた未来の東京として、以後目標、戦略、さらに方向性が示されてございます。ページの右側下でございます体系図をご覧ください。前回改定後策定されました戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインを受けまして、本区域マスが定められてございます。それを実効性あるものとするために、右側にお示ししてございます三つの方針が掲げられてございます。

次の278号議案となります、都市再開発の方針もこのうちのひとつとなっております。さらにその下、区の都市マス、また都市施設や市街地開発事業、地区計画など具体の都市計画等は、これらの上位計画を受けて行われることとなります。個別の都市計画案への同意、また補助金の事業採択などの際には、計画的な位置づけとしてこれらへの内容が求められることとなります。

続きまして、1ページおめくりいただきまして、見開き2枚目、5ページをご覧ください。

第2といたしまして東京が目指すべき将来像を示されてございます。ページ左側上のところ、世界から選択される都市の実現に向けてと題しまして、都市構造についてのご説明です。広域的には環状メガロポリス構造、これをさらに進化させ、身近な地域では環七外側で集約型の地域構造へ再編するとしてございまして、右のページのところ図示をしております。

さらに拠点等につきまして、現行の区域マスでは6種類ある位置づけを再編しまして、中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点、地域の拠点、生活の中心地という5種類を改めて位置づけをいたしております。北区には、中核的な拠点と地域の拠点以外、3種類が位置づけをされてございます。後ほど図面に出てきます。そして、地域特性に応じた拠点等の育成、また、緑の量的底上げと質的の向上を推進するといったことが示されてございます。

ページ左側下の部分、人が輝く都市、東京に向けてと題しまして、地域区分ごとの将来像を示されてございます。現行の五つのゾーン分けから、都市づくりのグランドデザインで示されました四つの地域とその中にある二つのゾーンに基づいて誘導の方向、将来像を記述してございます。このページ、右側に現在の案であります地域とゾーンが示されてございます。

ここで本日机上に配付いたしましたA4判の追加資料をご覧ください。A4判の1枚もので、机上に配付させていただきました。これの下の方の部分、こちらにゾーン区分図というものがございます、これが現行の五つのゾーンを示してございます。現在北区の位置づけは、首都高の中央環状線をおおむねの区域としますセンターコア再生ゾーンと、その外側都市環境再生ゾーン、この二つにまたがって属してございます。この二つのゾーンに属しておりました北区ですが、改定の案では区域の区分がおおむね環状七号線を区分のラインとしまして、内側の区域では中枢広域拠点域、その外側については新都市生活創造域という、二つの域に属するという形での位置づけとなっております。

では、続きまして、6ページ目をご覧ください。第4、主要な都市計画の決定の方針となっております。六つの方針について、それぞれ例示をしながらのお示しとなっております。北区に関係がある部分、かいつまんでご説明をします。左側の一番上、土地利用に関する方針では、上から四つ目の丸で示されてございます。都市開発の諸制度等を活用して、地域にふさわしい用途の導入、多様な機能集積を誘導する、以後、身近なオープンスペースの創出や住宅施策の量的拡大から質の向上への転換、また、最後の丸となります。歩きたくなるまちなかの形成といった部分、示されてございます。

その下、2となります。ゆとりある回遊性を支える都市施設、都市施設の整備に関する

方針では、上から三つ目の丸に無電柱化のこと。また、さらに進んでいただいて、下から二つ目のところでは、自転車ネットワーク化。最後には河川からの溢水（いっすい）防止についてといった部分が例示をさせていただきます。

ページ右側の一番上、人が集まり交流する魅力と活力あふれる拠点形成、市街地開発事業に関する方針としては、エリアマネジメントについての記載がさせていただきます。

次の4番目、災害に関わる方針では、木造住宅密集地域の民間活力を生かした整備、また無電柱化、浸水に対応したまちづくり、さらに都市復興についてでございます。

5番、環境に関わる部分については、緑の連続性確保や省エネ技術などの積極導入といったものが例示させていただきます。

最後6番目には、都市景観に関する方針が示させていただきます。今回、一番下の部分、夜間景観についてといったものが例示をさせていただきます。

続きまして、7ページをお願いいたします。ここでは、4点の付図が示されておりますが、左側の上の部分、中核的な拠点等のイメージというところをご覧ください。地図上緑色の線で示させていただきますのが、環状七号線となっております。この環状七号線の内側が中核的な拠点と活力とにぎわいの拠点が位置づけられてございます。北区におきましては、環七沿い非常に小さくて恐縮なのですが、十条、東十条地区、位置づけられておまして、それ以南で計5か所。環状七号線の外側では、枢要な地域の拠点と地域の拠点が位置づけられておりますが、北区では枢要な地域の拠点として、赤羽が示させていただきます。ほかに生活の中心地がございまして、図示されておられません。

言葉で追記させていただきまして、北区では北赤羽以下6か所、後ほど将来像等でお示しをできると思っております。

次に、右側の部分の下の図となります。こちらがおおむね10年以内に整備する主な公園緑地の地図ということになってございます。北区では、荒川緑地と赤羽台の森公園が区事業分として示させていただきます。

それでは続きまして、8ページをご覧ください。A4判のページに戻ります。北区に関する部分、抜粋をさせていただいたものです。先ほど地図上でお示しありました拠点等では、活力とにぎわいの拠点としまして、青くマーキングさせていただきました。駒込、板橋、田端、王子、十条・東十条の5か所となっております。

その下の部分、環七外側となります部分では、枢要な地域の拠点として赤羽が示させていただきます。その下、生活の中心地としましては、北赤羽以下、浮間・舟渡・新河岸に至るまで計6か所、この合計12か所が位置づけられてございます。このうちの9か所と際立った個性やポテンシャルを有する地域である尾久を加えた10か所については、後ほどの将来像ということで、さらにお示しがさせていただきます。

続きまして、10ページへお進みください。主要な都市施設などの整備目標としまして、10年以内に整備を予定している事業として、北区内で示されているものです。JR埼京線十条駅付近連続立体交差事業、特定整備路線事業、荒川緑地、赤羽台の森公園、こちらが示させていただきます。

続きまして、11ページから13ページまで、こちらが特色ある地域の将来像として示されておるものでございます。地域であったり拠点であったりということで、それぞれ将来像としてのお示しがさせていただきます。ご高覧いただければと存じます。

以上、雑ぱくですが第277号議案のご説明でございました。

では、引き続きまして、第278号議案についてのご説明となります。資料の3をご覧ください。資料の3、第278号議案に関する資料となります。

表紙をおめぐりいただきますと、1ページが区長からの諮問文。続いて2ページ目、東京都からの照会文。そして3ページ目が概要です。1番、要旨となります。277号議案同様の趣旨での変更となります。この都市再開発方針につきましては、再開発の適正な誘

導と計画的な推進を図ることを目的としたものでございます。

続きまして、4ページをお願いいたします。一番上、2の部分、主な変更点につきましては、後ほど5ページの図と併せてご説明をいたします。その下のところ、地区の区分についてをご覧ください。中段となります。都市再開発法第二条の三の位置づけの部分のご説明です。

まず、1号市街地です。計画的な再開発が必要な市街地となっておりまして、北区では河川を除く全域が指定されてございます。続く2号地区、再開発促進地区、これは特に一体的かつ総合的に、市街地の再開発を促進すべき地区となっております。事業計画、具体化している区域が多く定められてございます。

3点目、誘導地区、こちらは今後機運の醸成等を図っていくべき地区となっております。

3の経過、4の今後の予定については、277号議案同様でございまして、北区に関する部分、この後ご説明をさせていただきます。

では、A3判見開きとなっております5ページ、別図をご覧ください。この図中、赤でお示ししておりますのが、2号地区、再開発促進地区に関する部分です。右側の表下14、赤羽駅東口一番街地区、こちらにおきましては、本年8月に市街地再開発事業関連の都市計画を決定しました、赤羽一丁目第一地区、この区域を誘導地区から2号地区に格上げするものです。こちら、区域の拡大となります。2号地区、一番下の部分、北23王子駅周辺地区は、新庁舎の建設等契機といたしました駅周辺まちづくりに関連いたしまして、誘導地区から格上げをするものでございまして、これは促進地区としては新規の扱いとなります。

次に黄色でお示ししてございますのが、誘導地区に関するものです。一番上のところ、北アの王子地区は、先ほどの2号地区への格上げに伴う王子駅周辺の部分、区域の減少と逆に栄町区域の追加を行った部分、区域変更の扱いです。次に北力の赤羽駅東口地区は、2号地区への格上げ部分ございましたので、それに伴う区域減少となります。

一番下の部分、三つ、北セ東十条駅周辺地区、北ソ田端駅周辺地区、北夕駒込駅周辺地区、こちらはいずれも新規となります。駅周辺地区にふさわしい街区の形成を図るとともに合理的な土地の高度利用を図るという方向をお示ししてございます。それぞれの区域につきましては、左側にお示しの図をご参照いただければと存じます。この計画、区内の2号地区、1地区増えまして16地区。誘導地区は3地区増え、10地区となります。

以上、第277号及び第278号議案のご説明でした。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

(会長)

それではただいまご説明のありました2議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(委員)

はじめに277号議案のほうについてなんですけども、今のコロナを契機に、東京のまちの在り方というのは改めて検討し直したものが示されたものだというふうに考えておりますが、東京一極集中がこの間課題となっております。コロナでも、このところ地方への人の流れというのも、ある程度あるのかというふうに思いますが、これ拝見いたしますと空港の機能強化ですとか、インバウンド強化ですとか、基本的にはこれまでとは変わらない都市づくり、開発推進なのかなというような方針、やっぱりこれがちょっと疑問です。

あと、区内の事業のほう見てみましても、特定整備路線、これ4年、そして鉄道付属街

路なども10年。住民合意はこれからという段階でこの事業を完成させること、今本当にコロナで社会が変わっていかねばならないときに重要なのか非常に疑問なので、ちょっと議案については私としては同意できないところです。

次、278号議案のほうについて、ちょっと幾つかお伺いしたいのですが、今回この赤羽駅の東の一番街地区で区域拡大されたところですね、小さくてなかなか見づらいのですが、これは都市計画決定されました第1地区以外に第2地区、第3地区も含まれていると考えるのですが、初めにそこだけちょっと確認させてください。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

今回の区域拡大の部分、ここは第1地区、第2地区、第3地区と呼んでいる地区ですが、この第2地区、第3地区につきましては、これまでも促進地区ということでその部分を指して赤羽駅東口一番街地区と呼称してございまして、今回区域が拡大になりますのは、図で見ていただくと非常に見づらいのですが、一番囲いの中の右のところに微妙に塗り潰しになっているところが、区域拡大部分ということで、この部分が今回都市計画決定されました第1地区という部分になってございまして、第2、第3につきましては、これまでとおりの促進地区、さらに今回第1地区を加えるという変更となっております。

(会長)

どうぞ。

(委員)

分かりました。再開発については、これまで北区としては民間が行う事業であるので、北区としてどうこう言うべきものではないというのは、お考えであったというふうに思います。なかなか今、赤羽の地域全体を主として見まして、まちづくり協議会1年間、約1年ですね、コロナの影響などもありまして、開催できないまま地元の同意を取るのにも一苦労している状況で、また商店街や学校もどうなるか不安の声もある中で、この赤羽地域についても、ちょっと将来の方向性を決めてしまうことは課題があるようにも思います。また王子についても、これだけの広い地域ですよ、恐らく今後のこの地域の再開発なども絡んでいるのかと思いますが、住民の議論、今、これからだと思いますので、こういった課題について、今、決めてしまうことについて、問題があるように思いますので、ちょっとこの議論についても同意できないというのが、私の意見です。

以上です。

(会長)

ありがとうございました。ご意見として承ります。

ほかの方、いかがでしょうか。

お願いします。

(委員)

今回、区域の変更ということで、北区にとっては非常に大きな防災面と、また災害対応ということで、また様々な形で非常に影響してくると思うのですけれども、この区域を変更して指定することで、北区にとってどのような影響が出てくるのかということ、

ちょっとご説明いただければと思います。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

今回具体的にこう区域が定まっていくのが都市再開発方針の部分になると存じます。こういった部分、これからそれぞれ事業を具体化していく中では、様々な制度の適用、また補助事業採択等につきましては、計画的な位置づけがいかげなものかということで問われるケース、大変多くございます。そういった中では、こういった計画的に位置づけがされている地域、区域につきましては、そういった諸制度の活用、また補助採択等については要件が満たされているということで、その推進、促進に寄与するという部分になると存じます。

(会長)

お願いします。

(委員)

これから北区も様々な再開発があって、非常にやっぱり大きなことになってくると思うんですが、あと1点ですね、私の地元の話で恐縮ですけども、この資料2の277号議案の中で、8ページの中で、北区は大体19の地域振興室があって、ほとんどこれ駅がある場所とかで網羅されていると思うんですけども、入っていないのが豊島地域とあと幾つかあると思います。この辺りはもともと入っていたのか、それとも何らかの形で今回は見送ったのか、その辺りが北区の中で幾つかしかないのも、もし分かればお願いしたいと思います。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

この拠点の部分の記述等になります。東京都としては基本的に駅周辺という言い方をさせていただきます。駅というのは鉄道駅の関係になりまして、そういったところを東京都はピックアップしてきているというところがございます。残念ながら豊島の部分につきましては、東京都のレベルでは鉄道駅がなかなかないなというところがございます、記述としてはされてございません。ただしこちらの部分、エリア等につきましては、問題点の指摘等もされてございますので、そういった部分を拾いながら、北区の都市計画のマスタープランでは、豊島の部分を拠点として位置づけています。そういった部分、各種事業、駅周辺の拠点でなくても適応する事業等もございますので、そこは、区の都市マスで位置づけながら、何とか制度活用等は図っていきたいというふうに考えてございます。

以上です。

(会長)

ありがとうございました。

どうぞ。

(委員)

今回の様々な審議があるのですけれども、ちょうどこの277号議案の4ページに都市計画区域マスタープランのところで、本当にコロナ危機を踏まえた未来の東京ということで、2040年代に向けての東京の都市づくりを進めるという具体的なイメージをこういう形でやっていこうじゃないかということが書かれているわけでございます。2040年代というと、ちょうど北区の基本計画が今改定の準備をしているところで、およそ多分20年間くらいはその基本計画に基づいて、様々、北区もやっていくと思うのですが、ちょうど時期的に、この何ていうか、基本計画を改定するときに、20年後の東京のこの計画も正に時期に合っているというか、本当に新しい北区を目指すというのでは、ちょうど本当にタイミング的には非常に合ったことは、また基本計画の中でもうたわれている、より安全で、安心なまちづくりができるようになるのかなと考えているのですけれども、その辺のところの考え方はどうでしょう。

(会長)

お願いします。

(都市計画課長)

今回、東京都では大きく長期的な計画の改定が行われてございます。これの前段となりました都市づくりのグランドデザインにおきましても、2040年代を想定して、具体的なまちのイメージ等もイラスト等を使いながら示されてございます。また、今回定めました北区の都市計画マスタープラン2020ということで、これも15から20年先を見通しながら、当面の10年間というような考え方をしてございまして、東京都、さらに北区、それぞれやはり2040年という部分は意識しながら、様々な事象が起きてございますので、安全な安心なまちづくりということで、双方方向性を一にしながら取組みを進めようということで、そういった意味ではそれぞれの長期計画、一つ方向性が一致しながら取組みが進むのかなということで考えてございます。

(会長)

どうぞ。

(委員)

そういう意味では、今回本当に時期にかなった、また、内容的にも本当に北区の将来を見据えた区民生活に、本当に安全安心を確保できる、こういうプランかなというふうに私は考えております。

以上です。

(会長)

ありがとうございました。

そのほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

( なし )

(会長)

それではこれから、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、議案ごとに採決を行います。

まず、第277号議案「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

について」（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したいと思っておりますけれども、賛成の方挙手をお願いいたします。

（ 賛成多数 ）

（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、第278号議案「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」（東京都決定）の案件につきまして、採決をいたします。

本議案について原案のとおり区長に答申することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

（ 賛成多数 ）

（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、279号議案から283号議案まで、関連がございます。それから報告事項の1番目についても関連がございます。これ全て、十条の関係ですけれども、まず追加の資料があるということなので、配付、今いただいているので、少々お待ちください。皆さん、配付されましたでしょうか。よろしいですか。

それではまず、これらの議案につきまして、概要を一括して担当課のほうから、まずご説明いただいて、その後、個別に審議をしていきたいと思っております。

まず概要説明のほうを、よろしくをお願いいたします。

（十条まちづくり担当課長）

それでは、十条まちづくり担当課の石本から、ご説明させていただきます。

追加資料の279号議案から第283号議案の報告事項関連ですけれども、最初に、すみません、追加資料のところの第278ではなく279です、そこが間違っております。申し訳ございません。

（会長）

追加資料の一番上のところの枠の中、右上の枠の中に、追加資料第278と書いてありますけど、279ですね。ということでよろしいですね。

（十条まちづくり担当課長）

はい、そうです。すみません。

（会長）

はい、お願いいたします。

（十条まちづくり担当課長）

そちらで、十条まちづくり事業概要の現状概況図のところから、位置などをご説明させていただきます。

ご覧いただくとお分かりだと思っておりますが、十条地区、現在、様々なまちづくり事業を行っております。この中で、初めの議案に関連するもの、こちらが地区計画になりま

す。地区計画の詳細としまして、図の下の四角、左から二番目、十条地区の地区計画を記載しております。現在、十条地区では五つの地区計画を都市計画決定しておりますが、抜けている部分がございます。こちらの抜けている二つの部分の地区計画を、今回策定するものでございます。

その一つ目として、東側になります、岸町二丁目地区地区計画、こちらになりまして、第279号議案になります。

もう一つが、埼京線の東側になります十条駅周辺東地区の地区計画で、こちらが第280号議案になります。

また、十条駅周辺東地区では、上の図になります、上下で青色の点線、こちらがJRの埼京線の十条駅付近連続立体交差事業になります。また、その隣、ピンクの色で鉄道付属街路事業になります。こちら、今年の3月に事業認可を取得しておりまして、今後、鉄道付属街路の沿道において建築物の建替え、こちらが進むと予測されます。そこで、鉄道付属街路沿道20メートルについて、用途地域と高度地区の変更を行います。この用途地域の変更が第281号議案になります。そして、高度地区の変更、こちらが第282号議案になるということでございます。

また、用途地域と高度地区の変更に合わせて、日影の規制のずれが一部で生じます。このずれを統一するために、東京都の日影規制条例の4条図書の変更をさせていただきます。この内容が、報告事項の日影規制条例の変更ということになります。

最後に、JR埼京線と交差する都市計画道路補助第85号線沿道におきます高度地区の変更です。上の図では、横長の水色の部分、補助第85号線の拡幅部分になっております。こちらは東京都の施行になりますが、今年3月に事業認可取得しましたので、その沿道30メートルにおいて都市防災不燃化促進事業を導入するため、都市計画の高度地区の変更を行います。こちらが第283号議案となります。

以上が、今回の議案の番号と報告事項の位置というふうになっております。

それでは、各議案の概要の説明をさせていただきたいと思っております。恐れ入りますけども、右上で追加資料第279号議案関連をご覧ください。こちら、岸町地区の地区計画の都市計画の概要版というふうになっております。

岸町二丁目地区の地区計画の目標でございますが、中段のところに地区計画の目標と書いてございまして、下から2行目、東十条駅に近接する利便性を生かした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るために地区計画を策定させていただきます。

その下、地区区分といたしましては、①として近隣商業地区、②として住居地区、この二つの地区に分けまして、それぞれ方針を右側に記載してございます。

その下でございます、地区施設としましては、公園を位置づけておりまして、名称等はお示しのとおりとなっております。

次に、裏面をおめくりいただきまして、地区整備計画として、建替えとか土地利用のルールを記載しております。

建築物の用途は記載のとおりで、敷地面積の最低限度は65平方メートルとしております。また、壁面の位置の制限につきましては、住居地区のみ建築物の外壁などから隣地境界線までの距離を0.4メートル以上とすることとしております。以下、建築物の形態、色彩、意匠、垣または柵の構造、土地の利用に関する事項は、お示しのとおりとなっております。

以上が、第279号議案の概要になります。

続きまして、第280号議案の概要について、右上で追加資料第280号議案から282号議案関連をご覧ください。こちら、十条駅周辺東地区地区計画の都市計画案の概要版になります。

十条駅周辺東地区の地区計画の目標でございますが、中段の地区計画の目標のところ、下から3行目、こちら先ほどご説明をさせていただきましたが、JR埼京線の十条駅付近連続立体交差事業や関連都市計画事業に伴いまして、十条駅に近接する利便性を生かした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るために地区計画を策定するものです。

こちら、地区区分といたしましては、その下に記載しております。①として環七沿道地区、②として85号沿道地区、③として近隣商業地区、④として住居地区A、⑤が住居地区B、それから、⑥として高架下利用地区の六つの地区に分けて、それぞれ方針を右側に記載しております。また、地区施設としては、道路と公園を位置づけてございます。

次に、ページをお開きいただけるでしょうか。地区整備計画としての建替えや利用のルールについて記載しております。先ほどの岸町二丁目地区の地区計画と同じような内容となっておりますが、異なる点といたしましては、敷地面積の最低限度、環七沿道地区、こちらでは80平方メートルとしております。そのほか、高架下利用地区を除く地区が65平方メートルというふうにしております。そのほかは、岸町二丁目地区の地区計画と同じような内容となっております。

以上が、第280号議案の概要です。

次に、その下に用途地域の変更概要を記載してございます。こちらが、第281号議案の概要となっております。

先ほどご説明したとおり、鉄道付属街路、沿道20メートルの約2.7ヘクタールの区域について、用途地域の変更をする内容となっております。

変更内容につきましては、図の右の凡例でお示ししているとおりで、番号の①、こちら、現況の第一種住居地域の用途地域はそのまま、容積率を200%から300%に変更するものです。番号②は、現況の第一種住居地区から近隣商業地区に変更し、建ぺい率を60%から80%に、また容積率を200%から300%に変更します。番号③につきましては、現況の第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、容積率を150%から300%に変更いたします。

以上の内容が、第281号議案の概要になります。

続きまして、裏面をおめくりください。

上の図が、高度地区の変更概要となっております。こちらが第282号議案の概要となっております。用途地域同様、約2.7ヘクタールの区域につきまして、高度地区の変更をする内容となっております。変更内容につきましては、図の下に記載しているとおり、第2種高度地区から第3種高度地区に変更いたします。

こちらが、第282号議案の概要になります。

その下が、日影規制の変更概要を記載してございます。この内容につきましては報告事項になりまして、もう少し詳しく追加資料の報告事項でご説明させていただきたいと思っております。恐れ入ります、右上で追加資料の報告事項関連というものをお出してください。

こちらの資料の左側が現況です。右側が変更案になります。このうち、右側の変更案をご覧ください。

先ほどの用途地域や高度地区の資料説明では丸数字でご説明させていただきましたが、この資料では、A、B、C、D-3、Eとしております。今回、この部分につきまして、用途地域及び容積率、高度地区の都市計画の変更をすることで、日影規制も標準的に5時間～3時間に変更されます。しかし、今回、変更の報告をさせていただきますD-1の十条四間通りとD-2の演芸場通りについては、これまでも近隣商業地域でしたが、日影規制については、あえて厳しい規制として日影条例第4条規定により、4時間～2.5時間にしてございました。それぞれ、商店街の横の列になります。その結果、今回、

鉄道付属街路沿道20メートルの区域、こちら縦の列になりますが、こちらで見ますとD-1、D-2の2か所について、日影規制にずれが生じてしまいます。そこで、そのずれについて、今回の用途地域などに変更に合わせて、5時間～3時間の標準に戻し、統一させるために東京都の日影規制条例の4条図書の変更をするものでございます。

以上が、報告事項の日影規制条例の変更の概要になります。

最後に、右上で追加資料第283号議案関連をご覧ください。こちらが補助85号線沿道地区の高度地区の変更概要になります。

都市計画道路補助第85号線の事業認可に伴いまして、北区では燃えないまちづくりを目指しております。補助第85号線沿道30メートルの範囲を不燃化促進区域とし、都市防災不燃化促進事業の導入を検討しております。この範囲で、一定の基準に適合する耐火建築物を建築する方に建築費の一部助成をする制度を導入するため、必要な条件となる高度地区の都市計画の変更を行うものです。

高度地区の変更箇所ですが、図の中で、赤色でお示ししている部分、補助第85号線の沿道30メートルの部分になります。こちらを、第3種高度から最低限高度地区に変更するものです。

以上が、第283号議案の概要になります。

今回の十条関連の議案と報告事項の概要説明は、以上になります。

(会長)

はい、ありがとうございました。

ちょっとややこしいので、一回、5分程度ですが休憩しましょうか。少しクールダウンをしていただいて、不明なところがある方は、事務局の方に声をかけていただければ説明していただけるとお思いますので。3時5分から再開しましょう。

《 休憩 》

(会長)

ありがとうございました。それでは、再開をしたいと思います。

では、個別に議論していきたいとお思いますけど、まず279号について、追加資料がさらにあるんですね。配付のほうお願いします。

まず279号議案、岸町二丁目地区地区計画につきまして、担当課からの説明、改めてよろしくをお願いします。

(十条まちづくり担当課長)

それでは、議案資料に基づきまして、第279号議案についてご説明させていただきます。資料4になります。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目が都市計画審議会への諮問文でございます。

2ページ目が、概要書です。概要書の、東京都市計画地区計画の決定について。

1の都市計画の種類及び名称は、記載のとおりです。

2から5につきましては、別紙にてご説明をさせていただきます。

最後の6、これまでの経過と今後の予定です。

まず、これまでの経過です。今年9月に都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会を開催する予定でございましたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、9月9日及び10日に関係権利者へ都市計画原案説明会に代わる説明資料の配布をさせていただくとともに、ご意見はがきを同封し、説明資料でご不明な点やご意見につ

いて返信していただくようにさせていただきました。その後、都市計画原案の縦覧について、9月23日に公告をし、以降、10月7日までの2週間縦覧を行いました。1名の方が縦覧をされました。また、10月14日までを原案の意見書の提出期間とさせていただきましたが、原案に対する意見書はございませんでした。次に、11月2日は東京都知事協議の結果通知でございます。こちらは、意見がないとのことで回答いただいております。その写しを13ページに添付させていただいております。後ほどご高覧ください。その後、都市計画の案を作成しまして、11月19日及び20日に、関係権利者へ都市計画の案の資料を配布すると同時に、原案資料配布時にご意見はがきで頂いた意見をまとめたご意見の要約と、北区の考え方を記載した資料を同封させていただきました。その後、12月2日に都市計画案の公告をし、以降、12月16日までの2週間、縦覧を行いました。縦覧をされた方はございませんでした。意見書につきましては、ただいま配付しました資料にて後ほどご説明させていただきます。

次に、今後の予定です。本日の都市計画審議会の答申を頂いた後、来年3月上旬を目途に都市計画決定及び告示をしていく予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちら、位置図になってございまして、地区計画の区域を一点鎖線でお示ししております。

続いて4ページをご覧ください。横になります。地区計画の内容を記載しております。名称、位置、面積はお示しのとおりでございます。地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針。

また、次の5ページから6ページの地区整備計画は、先ほど概要版でご説明したとおりでございます。

次に、7ページまでお進みください。こちら総括図になってございまして、赤枠で囲われた区域が今回の決定箇所となっております。

次に8ページ。こちらは、計画図1となっております。地区の区分図をお示ししております。左下部分に凡例がありますように、近隣商業地区と住居地区を斜線またはハッチにて区分しております。

続いて9ページ。こちらは、計画図2として地区施設の位置をお示ししており、凡例にありますように、公園について位置をお示ししております。

10ページは、参考図で、方針附図になります。北区の都市計画マスタープラン2020及び東京都の防災都市づくり推進計画を基に、参考図として十条地区の道路ネットワークをお示ししております。計画している区画道路をグレーの丸で、計画している主要生活道路を黒丸でお示ししており、併せて隣接する地区計画区域と本地区計画区域の関連をお示ししております。

11ページをご覧ください。都市計画の案の理由書です。

前段には、「東京都防災都市づくり推進計画」で本地区を重点整備地域に位置づけられていること。また、中ほど、「北区都市計画マスタープラン2020」で、都市中心拠点の一つに位置づけ、「十条地区まちづくり基本構想」では、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げており、良好な居住環境形成、地区の防災性の向上等を図るため、約4.8ヘクタールの区域に地区計画を定めるものでございます。

12ページをご覧ください。こちら、先ほど配付させていただいた資料で、この後ご説明をさせていただきます。

13ページは、先ほどご説明したとおり、東京都との協議の結果になります。

それでは、配付させていただきました資料をご覧ください。都市計画の案に対する意見書の要旨と見解についてです。意見の要旨及び北区の見解を表形式でお示ししております。

ご意見につきましては、賛成意見・反対意見・その他の意見の三つに分類しております。

すが、今回、案に対して提出された意見書は1通、2名の方で、意見書の内容としては、今回の意見公募の対象外となりまして、その他の意見になります。後ほどご覧いただければと思います。

以上が、都市計画法第17条に基づく意見書と区の見解になります。

第279号議案の説明は、以上となります。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

(会長)

それでは、279号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

はい、お願いします。

(委員)

それぞれ、すみません、個別に議論するのがなかなか難しいので、地区計画と、あと用途地域ですね、それから高度地区について、まとめて意見として一言言わせていただきたいと思います。

今配られた意見書でも出ておりますけれども、結局、十条地域では鉄道付属街路と区役所通り補助85号線の拡幅事業ですね、そして岸町でも主要生活道路をつくるということで、用地買収が行われる。そして、その結果として、多くのところで土地の細分化が起こるというところが、やはり一番大きな問題かなというふうに考えています。今回、地区計画では、例えば、土地を細分化しない理由として、延焼危険の低減と居住環境の向上を図るというふうにありますけれども、結局、道路での残地ですか、その部分について例外規定も設けられていますが、残地部分については、こういった規定があるけれども、建物の建設は可能ということであれば、やはり、延焼危険の低減とか居住環境の向上とか、そういったことに逆行してしまうことになるんですね。さらに言うならば、その残地で生活再建をするのであれば、やはり狭いところでは新しく建築することがなかなか困難なので、この用途地域の変更、例えば、容積率とか建ぺい率の緩和、さらには高さ制限の緩和、こういったことが、今回、議題として出されているんだと思いますが、今の根本の問題としては、細分化された土地を作らないこと。これが、やはり本来行うべき問題ではないかというふうに私たちは考えます。

また、高さ制限についての85号沿道地区につきましては、今、再開発ビルも随分建設が進んで、今、更地になっていますが、147メートルの再開発ビルだけでも、やはり、こういった高い建物が十条に必要なかというような声もありますが、さらに85号線の周辺ですか、高さ制限を取り払うことになると、駅の周辺を初めとして、恐らくこれまで以上の高さのビルの建設が進んでくるのかなというふうに思いますが、やはり、今、これを進めるべきなのかどうかというのは非常に疑問です。

一番初めにも言わせていただきましたが、やはりコロナが落ち着いて、東京の都市というものが、どうあるべきか、きちんと議論がなされた上で、今後の街の在り方について、この件についても改めて決めていくべきものだというふうに考えますので、今、279号ということに、質疑ということになります。279から283まで、いずれにしろ同意しかねるという意見を言わせていただきたいと思います。

(会長)

分かりました。ありがとうございました。ご意見ということでよろしいですね。ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

( なし )

(会長)

よろしいですか。

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279号議案「東京都市計画地区計画の決定について（岸町二丁目地区地区計画）」これは北区決定の案件でございます。本議案について、原案のとおり区長に答申することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

( 賛成多数 )

(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、280号から282号議案につきまして、また追加資料があるということなので、配付のほうをお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、この280号から282号につきましては、さらに特に深い関連があるということなので、説明のほうを一括してよろしくをお願いいたします。

(十条まちづくり担当課長)

それでは、第280号議案から第282号議案まで、一括してご説明をさせていただきます。

初めに、第280号議案をご説明させていただきます。資料は5になります。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、都市計画審議会への諮問文で、2ページ目、こちらが概要書になってございます。

東京都市計画地区計画の決定について。

1の都市計画の種類及び名称は、記載のとおりです。

2から5につきましては、別紙にてご説明させていただきます。

最後の6、これまでの経過と今後の予定です。これまでの経過は、先ほどの岸町二丁目地区の地区計画の議案と同様になります。原案に対しまして、縦覧期間中に1名の方が縦覧され、意見書は3通、3名からございました。次に、都市計画案について、12月2日から12月16日までを縦覧期間とさせていただきましたが、縦覧された方はございませんでした。

都市計画の案の意見につきましては、ただいま配付した資料にて、後ほどご説明をさせていただきます。

次に、今後の予定です。この後ご説明します281号議案、それから282号議案と同様に、本日の都市計画審議会の答申を頂いた後に、来年3月上旬を目途に都市計画決定及び告示をしていく予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちら、位置図になってございまして、地区計画の区域を一点鎖線でお示ししております。

続いて4ページをご覧ください。横で、地区計画の内容を記載しております。名称、位置、面積はお示しのとおりで、次の地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、また5ページから7ページまでの地区整備計画は、先ほど概要でご説明したとおりです。

8ページまでお進みください。こちら総括図になってございまして、赤枠で囲われた

区域が、今回の地区計画の決定箇所になります。

次に、9ページは、計画図1で、地区の区分図になっており、凡例にありますように、環七沿道地区から高架下利用地区まで、ハッチあるいは斜線において地区を区分しております。

次に10ページでは、計画図2として、地区施設の位置についてお示ししており、凡例にありますように、地区幹線道路から公園についてお示ししております。

続いて11ページは、参考図で、方針附図です。先ほどの議案同様、十条地区の道路ネットワークをお示ししております。

12ページをお願いいたします。都市計画案の理由書です。上位計画などは、先ほどの議案と同様になります。下から5行目ですが、本地区計画は、JR埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性を生かした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、約18.9ヘクタールの区域について、地区計画を定めるものでございます。

13ページをご覧ください。都市計画の案に対する意見書につきましては、この後、関連がございますので、最後に一括してご説明をさせていただきます。

次に、14ページをご覧ください。原案についてのご意見を頂いております。こちらは参考資料になりますので、後ほどご覧いただければと思います。

17ページまでお進みいただき、17ページは東京都知事協議の結果通知で、意見はないとの回答を頂いております。

以上が、第280号議案の説明になります。

続きまして、第281号議案を説明させていただきます。資料は6になります。

こちらもおめくりいただきまして、1ページ目が都市計画審議会への諮問文。2ページ目が、概要書となっております。東京都市計画用途地域の変更について、1、都市計画の種類及び名称は記載のとおりで、2から5につきましては、別紙にてご説明をさせていただきます。

最後の6、これまでの経過と今後の予定です。先ほどの地区計画と違う点といたしましては、用途地域の変更は東京都決定となりますので、東京都の都市計画審議会に諮問することとなります。そのため、本日の都市計画審議会の答申を頂いた後、来年2月上旬の東京都の都市計画審議会に諮られ、来年3月上旬を目途に都市計画変更及び告示がされる予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちらが位置図になっておりまして、用途地域変更区域を斜線で、地区計画の区域を実線でお示ししております。

続きまして、4ページをご覧ください。こちら、東京都知事からの照会文になりまして、本件につきましては東京都決定となりますので、区に対して意見照会がございまして、その意見の回答が令和3年1月12日までということになっております。

1枚おめくりいただきまして、5ページになります。横になります。東京都市計画用途地域の変更について、北区全域についてまとめているものでございます。

もう1枚おめくりいただきまして、6ページが新旧対照表となっております。

もう1枚おめくりいただきますと、7ページ目に変更の概要となっております。左から、変更箇所、変更前、変更後、面積、備考欄に変更の内容をお示ししております。

次に、8ページをご覧ください。こちら総括図をお示ししております。十条駅東側の変更箇所を斜線でお示ししております。

9ページをご覧ください。こちらは計画図になり、先ほどの概要でご説明したとおりとなっております。

続きまして、10ページをご覧ください。都市計画案の理由書になります。下から3行目です。十条駅周辺東地区地区計画に関連し、土地利用上の観点から、約2.7ヘク

タールの区域について、用途地域を変更するものでございます。

次に、11ページをご覧ください。こちら、先ほど配付させていただきましたA4で1枚の資料、都市計画案に対する意見書の提出状況についてご覧ください。参考でございますが、縦覧期間中に1通、2名の方から意見書があったという報告を頂いております。

第281号議案につきましては、以上でございます。

続きまして、第282号議案について、ご説明させていただきます。資料7をご覧ください。

こちら表紙をおめくりいただきまして、1ページ目、都市計画審議会への諮問文でございます。2ページ目が概要書でございます。東京都市計画高度地区の決定について。1の都市計画の種類及び名称は記載のとおりで、2から5につきましては、別紙にてご説明させていただきます。

最後の6、これまでの経過と今後の予定ですが、十条駅周辺東地区地区計画の議案とほぼ同じなのですが、高度地区では原案の公告や縦覧、意見書の提出がないことが異なります。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちらが位置図になりまして、凡例の十条駅周辺東地区地区計画と関連して高度地区変更区域を斜線でお示しております。

4ページから5ページにかけては、こちらは横になりますが、東京都都市計画高度地区の変更について、北区全域をまとめているものでございます。

次に、6ページをご覧ください。左側が新旧対照表、右側が変更概要をお示しております。右側の表で、上から三つがこの議案の変更箇所となっております。変更概要のうち、変更箇所、変更前、変更後、面積につきましては、記載のとおりです。

続きまして、7ページをご覧ください。こちら総括図になり、今回の審議会に変更する全ての箇所を斜線でお示しております。

続いて、8ページをご覧ください。こちらは計画図になります。先ほど概要でご説明したとおり、下の凡例①から③が、この議案の内容になります。

続きまして、9ページをご覧ください。都市計画案の理由書になります。こちら十条駅周辺東地区地区計画に関連しまして、土地利用上の観点から、約2.7ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものでございます。

次に、10ページをご覧ください。都市計画の案に対する意見書の要旨と見解につきましては、先ほど配付させていただいた資料にて、この後説明をさせていただきます。

11ページにつきましては東京都知事協議の結果通知で、意見はないとの回答を頂いております。

それでは、配付させていただきました都市計画の案に対する意見書の要旨と見解についてご覧ください。

こちらは、案に対して提出された意見書は2通、3名の方から頂きました。反対意見に関するものが2通、その他、意見に関するものが1通になります。

主なものをご紹介します。反対意見として、1になります。建物メンテナンスの足場スペース確保のため、壁面の位置の制限を全ての地区で50センチメートルとすべきとのご意見です。区といたしましては、本地区計画は防災性の向上と良好な居住環境の形成のため、現状の敷地での建替えや隣接する地区の地区計画との整合を考慮し、壁面の位置の制限を0.4メートル以上としております。

次のページをご覧ください。

上の段です。3になります。絶対高さ制限を導入すべきだ。(2)として、地盤の振動に対する特性周波数を調査し、共振の起きにくい建築物等の高さを示した上で地区計

画等を定めるべきとのご意見です。区といたしましては、本地区における建物の高さは地域の良好な環境の保全や、その地区の特性を勘案し、北側斜線や道路斜線等により適切な高さへ規制・誘導を行っており、その基準については、関連規定で規制されております。本地区計画の決定に併せて行う高度地区の変更は、上位計画や東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、地区の特性に合わせて定めております。

次に3ページ以降が、その他の意見になります。今回の意見公募の対象外となりますので、後ほどご覧いただければと思います。

以上、都市計画法第17条に基づく意見書と区の見解になります。

第280号議案から第282号議案までの3議案につきまして、一括してご説明をさせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

(会長)

それでは、これら3議案、280、281、282号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

( なし )

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、採決に入ります。採決は、それぞれ行います。

まず、280号議案「東京都市計画地区計画の決定について（十条駅周辺東地区地区計画）」、北区決定の案件でございます。本議案について、原案のとおり区長に答申することにつきまして、賛成の方、挙手をお願いいたします。

( 賛成多数 )

(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281号議案「東京都市計画用途地区の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）」、こちらは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ことにつきまして、賛成の方、挙手をお願いいたします。

( 賛成多数 )

(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。

三つ目、第282号議案「東京都市計画高度地区の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）」、北区決定でございます。本議案につきまして、原案のとおり区長に答申することにつきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

( 賛成多数 )

(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。

ありがとうございました。

では、続きまして、次の議案でございますけれども、283号議案につきまして、追

加資料があるそうなので配付をお願いいたします。

それでは、第283号議案、東京都市計画高度地区の変更について（補助85号線沿道地区）、北区決定の案件につきまして、担当課の説明をお願いいたします。

（十条まちづくり担当課長）

それでは、第283号議案についてご説明をさせていただきます。資料8になります。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目が都市計画審議会への諮問文でございます。

2ページ目、概要書でございます。東京都市計画高度地区の変更について。

1の都市計画の種類及び名称は、お示しのとおりです。

2から5につきましては、別紙にてご説明させていただきます。

最後の6、これまでの経過と今後の予定です。これまでの経過は、先ほどの議案と同様になります。また、都市計画案につきましては、12月2日から12月16日まで縦覧とさせていただきますが、縦覧をされた方はいませんでした。ご意見につきましては、ただいま配付した資料で後ほどご説明させていただきます。次に、今後の予定です。こちら、本日の答申を頂いた後、来年3月上旬を目途に都市計画決定及び告示をする予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ目でございます。こちらが位置図になります。凡例のところの上から二つ目、補助85号線沿道地区として、高度地区変更区域をハッチでお示ししております。

次の4ページから5ページにかけては、先ほどの議案と同様になります。横になります。東京都市計画高度地区の変更で、北区全域についてまとめているものでございます。

6ページまでお進みください。左側が新旧対照表、右側が変更概要をお示ししております。右側の表で、下の二つ、こちらが今回の議案の変更箇所となります。

続きまして、7ページをご覧ください。こちら、総括図になりまして、先ほどの議案同様、今回の審議会に変更する全ての箇所を斜線でお示ししております。

8ページをご覧ください。こちらは計画図になりまして、先ほどの概要でご説明したとおり、左下の凡例④と⑤がこの議案の内容になります。

続きまして、9ページをご覧ください。都市計画の案の理由書です。下から5行目になりますが、都市計画道路補助第85号線の事業に伴いまして、沿道市街地の防災性の向上、土地の高度利用と建築物の不燃化、延焼遮断帯の形成などを図るため、面積約9.8ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものでございます。

続いて10ページをご覧ください。こちら、都市計画の案に対する意見書の要旨と見解は、配付させていただいた資料で、この後説明させていただきます。

11ページにつきましては、東京都知事協議の結果で、意見はないとの回答を頂いております。

それでは、配付させていただいた資料をご覧ください。都市計画の案に対する意見書の要旨と見解についてご説明をさせていただきます。

案に対して提出された意見書は4通、3名と1団体の方から頂きました。反対意見に関するものが1通、その他の意見に関するものが3通になります。

主な意見として、反対意見になりますが、所有する狭小面積の土地で、最低限高度（7メートル）が制定されると、現行の建築基準法による道路斜線制限等により、建築が可能な建物面積が狭小となり、土地の価値が下がる懸念があるため反対であるとのことご意見です。区といたしましては、最低限度高度地区による制限は、建築物の一定部分について「高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1

未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分については、この規定は適用しない」との規定があり、道路斜線制限等への適合により、延べ面積を大きく制限するものではないと認識しております。

その下から次のページが、その他の意見になります。今回の意見公募の対象外となりますので、後ほどご覧いただければと思います。

以上、都市計画法第17条に基づく意見書と区の見解になります。

第283号議案の説明は、以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

(会長)

それでは、283号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(委員)

1点だけお伺いしたいと思います。

今、出された反対意見について、水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満というのは、ちょっと分からないのですが、中身説明できますでしょうか。

(会長)

お願いいたします。

(十条まちづくり担当課長)

簡単に申しますと、7メートル未満のところが半分未満であれば建築できますということです。本来であれば、全部7メートルでなければならぬんですけども、7メートル未満の部分が半分未満であれば緩和されますというようなことが書いてあるということです。

以上です。

(会長)

ありがとうございました。

そのほかいかがですか。

( なし )

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、採決をいたします。

第283号議案「東京都市計画高度地区の変更について(補助85号線沿道地区)」、北区決定でございます。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ところで賛成の方、挙手をお願いいたします。

( 賛成多数 )

(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。

以降は、報告事項でございます。

まず1件目、報告事項「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更について」、十条駅周辺東地区地区計画関連です。改めて説明のほうをよろしく申し上げます。

(十条まちづくり担当課長)

それでは、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更についてご報告をさせていただきます。資料は9になります。

ページをおめくりいただきまして1ページ目、1の趣旨です。上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内の面積約0.3ヘクタールの区域について、地区計画の決定に合わせ防災性の向上と適切な土地利用を誘導するため、東京都の日影規制条例第4条の規定による図書を変更し、用途地域の指定と同一にする日影規制値への変更を行うものでございます。

2のこれまでの経過は、十条駅周辺東地区の地区計画の議案と同様になります。

3の日影規制条例第4条の規定による図書の変更の概要です。

(1)の名称は、お示しのとおりです。

次に(2)の位置及び(3)の面積になりますが、2枚おめくりいただきまして、3ページ、図1をご覧ください。こちらが位置図になってございます。真ん中の右上に対象範囲を引き出しておりまして、黒の斜線、ちょっと見にくいんですが、こちらの範囲が約0.3ヘクタールになります。その拡大として、さらに1枚おめくりいただきまして、4ページ、図2をご覧ください。左側の薄い上下の線が都市計画道路鉄道附属街路になりまして、この道路を含みます沿道20メートルの一点鎖線の内側が、このたび区域から除外する範囲となります。

2ページにお戻りいただきまして、(4)変更概要です。本地区では、十条駅周辺東地区地区計画の都市計画と関連する用途地域や高度地区の都市計画変更を予定しております。この結果、先ほどご説明したとおり、鉄道附属街路沿道区域で日影規制にずれが生じてしまうため、用途地域の指定と同一にする4条図書の変更案を提出させていただくものでございます。

4の変更案に関する意見について、今回はなかったという報告を頂いております。

5の今後の予定です。本日の都市計画審議会でご報告した後、区の意見照会を踏まえまして、東京都が3月上旬を目途に公告及び施行する予定と聞いております。

報告は以上でございます。

(会長)

それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見などございますでしょうか。

(なし)

(会長)

特によろしいですね。

それでは、ご報告を受け賜ったということにさせていただきます。

報告事項の2件目でございます。「特定生産緑地(北区)の指定について」、説明のほうをよろしく申し上げます。

(都市計画課長)

では、こちら、都市計画課長よりご報告いたします。

資料の10をご覧ください。報告事項2番目、「特定生産緑地（北区）の指定について」でございます。

表紙をおめくりいただきたいと存じます。

1の要旨でございます。本件、平成4年11月、都市計画決定されました生産緑地地区に関しまして、指定に基づいて税制上の優遇措置、これが都市計画決定告示後30年までと規定をされてございます。その後につきましては、税制上の優遇措置がなくなりますので、指定の部分、不安定な状態となるため、生産緑地法におきまして、特定生産緑地という規定が定められまして、30年の期限以前に特定生産緑地に指定した場合は優遇措置を10年間延長することによりまして、当該緑地が農地として保全され、良好な都市環境の形成が図られるということで、制度を制定されたものでございます。

2番目の概要となります。特定生産緑地につきましては、所有者の意向を基にしまして、区長が当初の告示、平成4年11月から30年経過する以前に指定することができるようになってございます。これにより、買取りの申出期間、いわゆる税制上の優遇期間が10年延長されるということになります。さらに、利害関係者の同意を得れば、繰り返し10年延長できるという制度になってございまして、これにより、優遇の税制が継続されることになるという制度となっております。これによりまして、安定的な緑地保全がされようということでございます。

1枚おめくりいただきまして、北区内での対象となる件数は3件、いずれも浮間地区でございます。既に所有者から同意を得てございます。

4、これまでの経緯となります。平成30年10月3日から申出基準日到来の通知を3名の土地所有者の方に行いまして、それ以後、お示しのとおり、必要な手続を進めてまいりました。生産緑地法におきましては、特定生産緑地の指定に当たりまして、都市計画審議会でのご意見を聴取する旨、定められてございます。今回の3件につきまして、ご意見があれば賜りたく、ご報告をいたす次第です。

今後の予定です。本審議会におきまして、指定について問題なしということであれば、30年経過する前でございます来年3月には特定生産緑地の指定を行いまして、同時に利害関係者への通知を行いたいと考えてございます。

以上、報告でございます。よろしくお願いいたします。

（会長）

ありがとうございました。

それでは、ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

（ なし ）

（会長）

よろしいですかね。

では、了承しました。

報告事項の最後ですね、「用途地域等の一括変更への取り組み状況について」のご説明、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、最後の報告事項をご説明させていただきます。

お手元の資料11をご覧ください。

1番、要旨です。本件、前回にご報告いたしました東京都市計画用途地域等の一括変更の進捗状況等に関するものでございます。

2番、現状でございます。前回、新型コロナウイルス感染症拡大に伴いまして、区からの変更原案提出期限が令和3年9月末から令和4年3月末へ変更となった旨をご報告いたしました。その後、変更箇所の検討箇所抽出を進めまして、10月から具体的な協議を東京都と開始しているところでございます。

3の今後の予定としましては、令和5年度の都市計画変更決定等を目指しているというところが現状でございます。

では、1枚おめくりいただきまして、別紙をご覧ください。具体的な抽出作業を少しご紹介させていただいております。

一つ目の抽出方法といたしましては、最新の地形図等を基に、GIS（地理情報システム）のデータ上で現在の議定図、決定している図書との比較を行いまして、かい離のある箇所について判別を行い、抽出をしております。

二つ目の方法としまして、前回の一斉見直し（平成16年）以後、工業系の用途地域等において、マンションを中心とする住宅等に土地利用転換した地区などにおきまして、お示しの四つの項目についてチェックをし、抽出を進めました。

最後三つ目、日影規制につきましては、上記の成果を活用し、同様の手法で行うこととなります。これらの作業に基づきまして、東京都には、今回はGISのデータとしての資料を提出するというので、これまでの紙の資料を提出するのとは異なりまして、データでの提出ということが求められている状況です。

抽出作業の結果、現在、一つ目の部分、該当する箇所十数か所ございました。また、二つ目土地利用転換に関する箇所につきましては、再開発等促進区を定める地区計画の内容が完了したことによる1か所となります。これら合わせて20か所弱につきまして、都市計画変更に該当するのか、もしくは基となる図面が変わったことによる単なる修正として扱うのか、それらにつきまして、引き続き東京都と協議をしまっている次第です。

以上、用途地域等の一括変更に関する途中経過のご報告でした。よろしくお願いたします。

（会長）

ありがとうございました。

何か、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

（ なし ）

（会長）

よろしいですかね。

ありがとうございました。

## 7. 閉 会

（会長）

それでは、以上で諮問事項、報告事項、全て終了いたしましたけれども、事務局あるいは委員の皆様から、何か特にご発言ございますでしょうか。

（ なし ）

（会長）

よろしいですか。

それでは、皆様のご協力によりまして、本日も全て議題を終了することができました。ありがとうございました。

では、事務局にマイクをお返しします。

(まちづくり部長)

委員の皆様におかれましては、長時間にわたりましてご審議をいただきまして、ありがとうございました。

本日は、これもちまして第108回東京都北区都市計画審議会を閉会いたします。

なお、次回の開催でございますけれども、来年3月26日に予定をしております。また、その時期が迫りましたら、ご連絡申し上げたいと存じます。

本日は、どうもありがとうございました。