

第110回東京都北区都市計画審議会 議 事 録

◇ 日 時 令和3年11月12日（金）
午後1時30分～午後3時27分

◇ 場 所 区役所第一庁舎 第二委員会室

◇ 出席委員 16名

会 長 久保田 尚

副会長 村 上 美奈子

委 員 北 原 理 雄 三 浦 隆 丸 山 吉 栄
名 取 ひであき 小田切 かずのぶ 宮 島 修
戸 枝 大 幸 本 田 正 則 大 貫 新 一
小 川 孝 加 藤 和 宣 尾 花 秀 雄
齊 藤 正 美 山 崎 裕 一

◇ 欠席委員 2名

委 員 大 島 実 小 畑 照 之

1. 開 会

(まちづくり部長)

皆様、定刻になりましたので、ただいまから、第110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、お忙しい中をご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、まちづくり部長でございます。よろしくお願いいたします。議事の進行前まで司会を務めさせていただきます。

本日も、前回同様に、着座にて進行させていただきます。どうぞ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16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. 議 事

(会長)

改めまして、皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。

年度の最初ということなので、一言だけご挨拶を申し上げます。

皆様よくよくご存じのように、北区は非常に多様な区でございまして、都市計画のテーマも多岐にわたっております。毎回この審議会では、真剣かつ前向きな議論をいろいろしていただいております。本日も、赤羽台の非常に大きなテーマを中心に皆さんにお話ししていただくということになっております。最後まで、どうぞよろしくお願いいたします。

では、始めさせていただきます。

先ほど事務局からご報告がありました。本日の会議は有効に成立しているということでございます。

それから、議事録の作成に当たりまして署名人をお願いしております。本日は、私のほかに村上副会長をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

では、これから議事に入りますが、その前に、本審議会につきましては、原則公開となっております。傍聴の方がいらっしゃれば、入場をお願いいたします。

(傍聴者なし)

(会長)

では、お手元にございます審議会次第をご覧ください。本日は、諮問事項が3件、第292号、第293号、第294号でございます。これらは全て関連しておりますので、ご説明とご議論につきましては、一括して行いたいと思います。まず、担当課からご説明をお願いいたします。

(まちづくり推進課長)

では、第292号議案の赤羽台周辺地区地区計画の変更を中心に、それと関連する2つの議案についても、続けてご説明させていただきます。まず地区計画の変更ですが、事前に送付させていただきました議案にある都市計画図書だけ用いてご説明するのは非常に分かりづらいということもございますので、本日、席上配付させていただきました補足資料などを中心として、ご説明をさせていただければと思います。

初めに、本日配付いたしました補足資料「赤羽台周辺地区地区計画等の変更について」をご覧くださいませでしょうか。こちらから簡単にご紹介させていただきます。

まず1番の要旨でございます。地区計画の変更の目的をまとめております。

3行目にございますとおり、平成26年(2014年)3月に、現在の赤羽台周辺地区の地区計画を都市計画決定したところでございます。この間、当初から想定していた大規模な土地利用転換の実現や、新たに明らかになりました土地利用計画等によりまして、将来に向かって、地区内の人の流れが大きく変わることが想定されております。また、従来から懸案となっておりましたバリアフリー等に代表されるまちづくり上の課題の解決や、近年、特に懸念されております異常気象等を原因とした大規模水害時の高台避難等への対応も求められているところでございます。

このため、地区内で大規模な土地利用を進める区をはじめ、UR都市機構、東洋大学などの計画が具体化したこのタイミングで、より一層魅力ある赤羽台周辺地区のまちづくりを進められるよう、地区計画等の見直しや変更を行うものでございます。

次の2番では、今の地区計画が決定されて以降、具体化された土地利用計画等をご紹介しております。事業主体別で3つに分けておりますが、順にご紹介させていただきます。

まず、北区について、地区内に所在する旧赤羽台東小学校跡地約1ヘクタールの利活用計画をまとめております。土地利用としては大きく2つ、児童相談所等複合施設を整備することと、余剰地について南側にあるURと一体活用を図ることが方針としてございます。具体的な内容については、別紙①でご説明いたします。恐れ入りますが、右上に赤字で別紙①となっております資料をご用意いただけますでしょうか。

これは、令和3年3月に北区とURでプレス発表したときの記事でございます。上段、囲みでは、北区とUR都市機構で、赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成、いわゆる「玄関口」とお考えくださればと思いますが、これを軸とした土地の一体活用に関する連携協定を締結しましたとしております。その下では「全国初 自治体とURの共同土地譲渡を伴うまちづくり連携の取組み」を開始するとあります。

さらにその下、2段落目をご覧くださいませと、その内容を書いております。旧赤羽台東小学校跡地の一部、一部というのは児童相談所を建てる計画用地を除いた一部という意味でございますが、その一部と隣接URの用地の一体活用を図るため、両土地の譲渡先の民間事業者を区とURで共同公募いたします。あわせて、譲渡先の民間事業者には事業協力者として、この地区が有するまちづくり上の課題解決に資する公共的な施設整備を求め、本地区のゲートウェイとしてふさわしい都市空間形成を誘導することとしております。

次のページ、中下段にある2番では区とURで主に合意した内容や連携する内容をお示ししております。初めのところでB地区、これは旧赤羽台東小学校跡地と隣接のUR所有地を合わせた地区のことですが、この地区の将来的な整備コンセプトについて、赤羽台周辺地区のゲートウェイとして、多様な人々が集い、行き交い、にぎわう都市生活拠点の形成というように定めております。

その上で、その下にある①～④のとおり、具体的な取組内容を書いております。まず、①赤羽台周辺地区のゲートウェイとしてふさわしい都市生活拠点を形成します。次に、②多様で良質な都市型住宅や商業施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導を図ります。続いて、③エレベーター等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルートを整備します。最後に、④現在の赤羽駅西側指定自転車置場機能の一部の移転を行います、としております。

続いて次のページでは、上のところで、B地区のロケーションとまちづくりの誘導イメージをお示ししております。これは令和3年3月に開催された北区都市計画審議会でも一度お示ししておりますが、上の写真では、今回の対象となる土地が、いかに赤羽駅から至近で大変利便性のいいところにあって、ポテンシャルを持った場所だということを実感していただくためにつくった宣伝材料でございます。

一方、下にあるB地区のまちづくり誘導イメージですが、2つを合わせた土地の中で、左側では区が独自に設置する児童相談所等の子育て支援拠点をつくりながら、右側では都市型住宅を、それ以外でもまちづくりの課題に対応するため、下側では駐輪場や生活利便施設、またアクセスルートや広場を設けるといったイメージをまとめさせていただいております。

表題で「赤羽台周辺地区地区計画等の変更について」という資料へお戻りください。2番の表の説明の続きをさせていただきます。現地区計画決定以降に、新たに具体化された土地利用計画の続きになりますが、次に、UR都市機構の説明をいたします。地区計画決定当時にこの計画はなかったのですが、新規に賃貸住宅661戸を建設することとしております。

また2つ目の「施設概要」では、国から登録文化財に指定されましたスターハウス等を中心とした、情報発信施設を整備していくとしております。このスターハウスの部分については、別紙②でこの施設の概要をご説明させていただきたいと思いますのでご覧ください。

これは令和元年6月にURがプレス発表した資料でございますが、囲みの中、都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する情報発信施設を整備する、旧赤羽台団地とございます。「都市の暮らしの歴史を学び」というのは、まさしく北区の発展を支えました、23区の中でも大規模な集合住宅の歴史から、これから先の住まい方について提案等をしていく、全国にも類を見ない情報発信施設を整備するという内容でございまして、前文の2行目のところにございますとおり、令和4年度開設を目途に、今申し上げた趣旨で情報発信施設の整備を進めていくとしております。

ページをおめくりいただきまして、左側になりますが、2番では施設の概要を書いております。令和4年度に開設する予定となっておりますが、私どもが確認しているところでは令和5年春に開設予定と聞いております。

また、3つ目の「施設」のところですが、新館を整備しながら、保存住棟として現在赤羽台団地にありますスターハウス3棟と板状住宅1棟を残して活用していくということ聞いております。

また、4つ目の「主な展示」では、再現住戸として、当時の晴海高層アパートや代官山の同潤会アパートを再現したものを展示する予定です。こちらは現在、八王子にあるURの集合住宅歴史館という施設で展示されておりました、今後そのまま移設するとの

こととございます。再現住戸の様子については、次ページの中ほどに写真を掲載しておりますのでご覧ください。

最後のページをご覧ください。本日URが記者発表した記事をそのまま引用しております。囲みのところ、先ほどお話ししたとおり、令和5年春にスターハウスと同じ敷地に開館を予定している情報発信施設の概要がだんだん明らかになってきてまいりました。左上の写真のとおり、木造の建物として整備をするというふうに聞いております。施設の外觀イメージが出ておりますが、その下、2段落目のあたりをご覧ください。当施設では、我が国の鉄筋コンクリート造集合住宅の先駆けとなった同潤会代官山アパートをはじめとする4団地、計6戸の再現住戸を八王子から移築・設置するほか、壁床4面スクリーン投影による映像展示、模型やパネルを用いて都市と集合住宅の暮らしの歴史や変遷等を紹介しますとしております。また、下のほうの写真でも、保存住棟等との位置関係や、再現住戸の写真を載せております。

以上で、別紙②の説明を終わりにいたします。恐縮ですが、また「赤羽台周辺地区 地区計画等の変更について」と題した資料にお戻りください。

1 ページ目の2にある表の説明とございます。続いては東洋大学についてでございます。地区計画決定当初のときから東洋大学が移転してくること自体は分かっておりましたが、具体的な移転計画が実際に実践されていく中で、この4月に埼玉からライフデザイン学部が移転を終えまして、生徒、教職員を含め約5,000名のキャンパスが誕生したといったことや、現在工事中でございますが、アリーナや図書館、食堂等の整備も進んでいるところでございます。また、東洋大学と直接交渉している中では、地域への開放も考えられているところでございます。

今、口頭でご説明しました内容を、簡単にスライドでまとめましたので、これからご紹介させていただきます。本来であれば現地視察するところでしたが、コロナ禍が収束してきたとはいえ、やはり感染拡大防止の面から心配でございますので、このような形を取らせていただくことにつきましては、ご了解いただければと思います。

それでは、スライドの説明に入ります。

これが全体の位置関係になってございまして、右側の丸つき数字の順番でご紹介をさせていただきますと思います。

一番初めに、大階段とエレベーターです。こちらは、現在の赤羽台団地の主たる入り口にもなっております、赤羽台トンネル脇に2年半前に整備したエレベーター付近の写真でございます。このエレベーターは朝晩を通じて使用頻度が非常に高く、これは朝9時前になりますが、東洋大の生徒に階段の利用を促す、逆に言うと、エレベーターを使わないようにというふうに指導をされている指導員の方が立つ傍らを、団地方面から駅に向かう通勤・通学の方々が、エレベーター付近で交差している様子を映したものでございます。

また、道路の反対側にある大階段でも、上り下りが頻繁に交差している状況です。コロナ禍前の調査になりますが、平日8時台に上りで234名、下り、つまり、駅の方に向かわれる方で719名の方が、この階段を利用されております。この春から5,000人の生徒、教職員規模となった大学ですが、コロナ禍でまだまだ授業はリモートで行われていることが多く、今後新たに整備されるUR賃貸住宅から生じる住民と合わせ、この付近の利用者はますます多くなってくる予定でございます。バリアフリーにも配慮した、新たなアクセスルートの整備が求められているところでございます。

次に、2番の大坂付近のご紹介になります。こちらは、団地の造成当初から赤羽駅から団地へのメインの動線となっていた、区道の大坂でございます。道路の幅が狭い上、急な勾配のため、バリアフリー上の問題を抱えているところでございます。時間当たりの交通量は8時台がやはり最も多く、朝の時間帯には通勤・通学を急ぐ方が自転車に乗

ったまま急坂を下りることから、安全面でも不安を抱える方も多く、区も自転車を降りて坂を下るよう、注意喚起の標識を出しているところでございます。

従来からの検討では、この大坂の整備等によってバリアフリー化等を検討してございましたが、沿道権利者のご意向もあり拡幅等の実現性は大変厳しい状況でございます。このため、後ほどご紹介いたします学校跡地を活用したまちづくりの中で、駅と赤羽台周辺地区を結ぶ新たなアクセスルートの整備について検討を進めているところでございます。

次に、3番目としまして、区道上の自転車置場についてご説明をさせていただきます。JR赤羽駅周辺の放置自転車数は、ご案内のとおり全国的にも非常に多く、区はこの間、公共施設の空間を割いて駐輪場を造る取組みを各所でしてきたところでございます。赤羽台団地内でも道路上に自転車置場を設置しまして、それにあててきたところですが、急増する歩行者への快適な歩行者空間の確保をはじめ、大規模な土地利用に合わせた交通ネットワークの形成、また、非常時の緊急自動車の通行の妨げを解消するといったようなことから、早急に自転車駐輪場を整備し、道路を本来の機能に資する空間に戻す必要があると考えております。区とURの土地の一体活用の取組の中では、この自転車置場をB地区と呼んでいます敷地の中に移転させる方向で検討を進めているところでございます。

次に、4番目といたしまして、東側の擁壁についてご説明をさせていただきます。赤羽台団地一帯は、武蔵野台地の東端部に位置をし、赤羽駅とは10メートルを超える高低差がございます。このため、まちの視認性も悪く、高低差が人の往来や交流の妨げともなっております。

区とURの土地の一体活用の取組みの中では、この擁壁の一部を撤去して広場空間を整備することで、赤羽台周辺地区のゲートウェイ、玄関口として新しい顔づくりを行うとともに、敷地内を東西にバリアフリー施設を利用しながら移動できる新たなアクセスルートの整備を検討しているところでございます。また擁壁につきましても、今回の土地利用を契機に補強を行って、将来にわたって一層安全なまちづくりを進めていく予定でございます。

次に5番としまして、生活利便機能、利便施設でございます。こちらは団地内の生活利便施設であるスーパーマーケット等があるエリアをお示ししております。約3,000世帯を抱える赤羽台団地をはじめ、後背地となります桐ヶ丘団地の生活を支える生活利便施設として、この周辺地区では、唯一あるスーパーマーケットとなっております。まちづくりの関係で、団地の自治会の方々と意見交換等をする機会が大変多くございますが、やはり競合する店舗がないことから、生活利便施設の充実等を求める声を大変多く聞いているところでございます。

6番といたしまして、東洋大学の動向についてご説明させていただきます。こちらは、この4月に開設されました東洋大学のライフデザイン学部の新校舎でございます。これをもって先行して開設された情報連携学部と合わせて、先ほどもお話ししましたが約5,000人の生徒、教職員の体制となったところでございます。

こちらは国際学生寮で、来年春の開設予定と聞いております。また、こちらは大学敷地の南側に現在整備中のアリーナ棟、図書館棟、食堂棟のエリアの完成イメージ図となっております。このイメージ図ですが、赤羽台トンネルのエレベーターを上がったところに整備される街角広場から見た図面となっております。学生は、高台に上がってからは、キャンパス内のなかみち広場と呼ばれるところを行き来するというふうに、大学から伺っております。現在は、このような状況で工事が進んでいるところでございます。

最後に、7番といたしまして、情報発信施設についてです。

こちらは、情報発信施設の一角となりますスターハウスでございます。団地内にはも

ともと8棟ございましたがそのうち3棟が残って、その近隣にございます板状の住宅1棟と合わせ既存住宅4棟が、令和元年7月に国の登録有形文化財に登録をされております。これに新設いたします建物とあわせて情報発信施設として整備され、令和5年春には開設される予定だと聞いているところでございます。

スライドを使ったご説明は、以上になります。

お手数ではございますが、「赤羽台周辺地区 地区計画等の変更について」という資料にまたお戻りいただけますでしょうか。

次に2ページ目へ移らせていただきます。このような経過を踏まえまして、変更等を行う都市計画についてご説明しております。3議案について簡単にまとめておりますが、上から地区計画、用途地域、高度地区となっております。

地区計画についての変更理由は、先ほどまでご説明いたしました内容を踏まえ、地区計画の目標や土地利用の方針等の見直しを行う予定でございます。

また、新たに位置づける地区施設として、道路、広場を位置づけておりまして、地区施設整備計画の見直しを行おうとしております。変更箇所については後ほど、新旧対照表を用いて詳しくご説明させていただきます。

また、用途地域でございますが、都市計画審議会でもご議論をいただいて改定をいたしました「都市計画マスタープラン2020」で、新たに地区連携拠点と位置づけさせていただいた赤羽台地区に不足する生活利便機能の誘致等を目的に、B地区と呼んでございます、学校跡地等UR所有地を中心とした約2.2ヘクタールを対象に、用途地域の見直しを行おうとするものでございます。具体的には、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に、容積率の変更として200%から300%に変更することを考えております。

また、それに合わせ、用途地域の変更に見合ったB地区の高度地区の見直しとして、現在の第二種高度地区を第三種高度地区に変更しようとするものでございます。詳しくは後ほどご説明させていただきます。

5番では、URと区が行う共同公募と今回の都市計画、地区計画の変更との関係をご説明しております。区とURで、学校跡地の一部とUR所有地を一体として活用する民間事業者を共同公募することを、先ほどの連携協定のご説明の中でお話しさせていただきました。来年の3月にも、譲渡先の公募を予定しているところでございます。今回の地区計画等の変更は、これらの土地利用を円滑に進め、周辺地区のまちづくりの課題を解決するための都市計画上の環境を整える側面も有しているということを付け加えさせていただきます。

それでは、本日お配りさせていただいた新旧対照表、A3のカラー刷りになっているものでございますが、こちらを利用して変更箇所の要点をご説明させていただければと思います。

右上に凡例を挙げております。青文字は変更箇所、言い回し等軽微な点は除いた部分となっております。また赤文字については、これまで記載のなかった新たに追加した箇所であるというふうにご理解いただければと思います。

それではご説明させていただきます。まず、事項としては面積のところ、新しい地区計画では0.1ヘクタールほど減っております。これは測量の実績値による変更でございます、考え方としての変更はございません。

次に、地区計画の目標でございます。まず上から2段落目、地区計画の目標の考え方について従前はその一つ前の都市計画マスタープラン2010を根拠としていたものを、先頃改定いたしました都市計画マスタープラン2020に変更させていただきました。また、新たにこの都市計画マスタープラン2020の中で赤羽台周辺地区を地区連携拠点として位置づけさせていただきましたのでそのことと、その中でうたわれている地域

の生活利便機能や公共サービスの集積を促進しつつ、地域間の移動のための交通結節機能の強化を進めるといった視点を加えさせていただいております。

さらに次の段落で、地区連携拠点にありながら、その南東部においては非常に赤羽駅周辺に近いことから、都市中心拠点に近いという立地を生かした土地利用をしていくということを書いております。

また、次の2つの赤文字のところでは、団地の建て替えや東洋大学の移転等によって地区内の土地利用や人の流れが大きく変わりつつあるといった点や、大規模水害時への対策の必要性が迫られている中では、急勾配となっております駅から高低差のある当地区への新たなアクセスルートについて、避難所の視点からの課題もございますというようなことをまとめております。このページで言いますと、下のほうにこれを受けて1、2、3と、従前では三つほど目標をまとめておりましたが、今回の新しい部分では、その目標を五つに増やしております。

まず2では、真ん中のあたりで、地区内外の人が集まり活動する教育・文化・子育て支援等の拠点育成というところを加えておりまして、これは区による児童相談所の整備を意識した記述となっております。

次に、3でございます。こちら赤文字となっておりますが、繰り返しご説明をさせていただいているスターハウスを中心とした情報発信施設の整備と、その後の展開を意識した目標となっております。

最後に、5でございますが、やはり赤文字で「大規模水害時に備えた広域的な高台避難経路の整備による周辺地区も含めた防災性の向上」というように加えさせていただいているところでございます。

また、一つ戻りまして、4のところでも、昨今、崖や擁壁の安全対策がうたわれてございますので、そちらについても文言として加えさせていただいたところでございます。

2ページ目に移りまして、土地利用の方針でございます。土地利用の方針は、本日、席上にお配りいたしました「まちづくりの課題と土地利用変化のポイント」をご覧くださいますと、実は地区が四つの色に分けられているのがお分かりいただけるかと思えます。この順番に沿ってご説明させていただきます。

まず、1の中高層住宅地区でございます。図面で言うと、過半を占める黄色の部分でございます。こちらについては、右側の新しいところでは赤文字になってございますが、地域活性化に資する施設といったフレーズを加えております。これは全て、黄色の部分のうち⑦で囲ったところに整備する情報発信施設を受けるために加えた記述でございます。

また、視点として、ただ整備するだけではなくて北区の発展を支えた住宅団地を中心とした魅力あるまちづくりを全国に発信するというようなことも加えさせていただいております。

次に、2の中高層住宅複合A地区でございます。横に棒状で紫色に塗られたところでございますが、ここは、今スーパーがあるところでございます、変更は特にございません。

続いて、3の中高層住宅複合B地区でございます。図面の右側にある、赤色に塗ったところですが、先ほどの説明で、区とURで一体利用していく土地というふうにご説明させていただいた部分でございます。

新旧対照表の右側をご覧くださいますと、まず初めに、「子育て支援施設を中心とした」というふうに書かせていただいております、児童相談所が整備されることを受けた記述の補強でございます。その上で2段落目、「あわせて」からになります、本地区の新しい顔づくりの一環として」として、地区内外から赤羽駅方面への歩行者ネットワークを形成するための、バリアフリーに配慮したアクセスルートを新設するといっ

た点や、自転車の利用環境を整え快適で利便性の高い住宅複合市街地を形成するといった点、最後の行になりますが、大規模水害時に備えた広域的な高台避難のための新たな避難経路の整備を図るとして、まとめさせていただいております。

最後になりますが、4として教育・文化地区です。水色で塗ったところでございます。東洋大学が所有している敷地の部分でございますが、こちらは唯一、記述を削除させていただいた部分があります。これまで既存樹木の保全や崖地の緑を保全するといったような記載がございましたが、このこと自体、全ての地区にとって必要な視点でございます。それが4番の教育・文化地区にだけ記載がございまして、非常に違和感があったものですから、後ほどご説明いたします議案の6ページで、当該区域全体に対しての整備・開発・保全に関する方針を書く部分がございますので、こちらのほうにこの記述を移させていただいて、ここの部分では教育・文化地区だけでこれが必要なんだというふうに曲解されないよう、あえて削除をさせていただいたところでございます。

次に、3ページ目に移らせていただきます。地区施設の整備方針は、従来ですと5項目掲げておりましたところ、変更後は6項目としております。こちらはどちらかというとき点修正となっております。従前、つくるとしたものができてきたものについては、例えば1の部分では、3行目になりますが、「区画道路1、2号の適切な維持・保全を図る」といったところ、従前では「整備を図る」となっていたのを「維持・保全を図る」というふうに時点修正をさせていただいたところでございます。

大きく変更いたしましたのが、5もしくは追加した6のところでした、5のところでは、従来のところでも昇降機の整備等によるバリアフリー化を図ると記述がございましたが、これは先ほどスライドで見ていただいた赤羽台トンネル脇のエレベーターをつくるために記載した記述でございます。これとは別に今度の新しいほうでは、さらに先ほどの赤く示した地区の中で、バリアフリー等への整備を進めてまいりますので、昇降機や歩行者が安全に往来できる適切な幅員の階段の設置等バリアフリーに配慮した駅周辺と本地区を結ぶ新たなアクセスルートの整備を図りますというような視点や、広場の整備を図ること、大規模水害時に備えた広域的な高台避難のための避難経路として位置づけていくことを、5ではうたっております。

また6では、やはりスライドで見ていただいた道路上を占有している自転車置場を、このB地区の中に移設するために、B地区の駅付近に駐輪場を整備すると、新たに地区施設としての説明を加えさせていただいたところでございます。

新旧対照表の4ページ目に移らせていただきます。こちらは、整備しようとしていた地区施設を網羅しているものでございますが、旧で青文字になっていたところは当時なかったものを新設、もしくは再整備するというふうにしていたところを、新しいほうではいずれも既設、既に終わっていますということで、時点修正をさせていただいたところでございます。その中で、唯一、赤文字で広場5号となっておりますが、今回のURの賃貸住宅の増設に伴いまして、その敷地内で新たに広場を整備することを位置づけさせていただいております。

恐れ入ります、1枚おめくりいただきますと、上のほうになりますが計画図2となっておりまして、右側、青文字で広場5号約760平方メートルを新設と記載しております。非常に小さくて見づらいですが、真ん中からちょっと下辺りに、四つ角のところに広場5としてあるかと思えます。こちらのほうに新たに、地区施設として広場の整備を位置づけさせていただきます。あわせてご覧いただきましたので、ついにご説明させていただきますが、広場4号を当初、一番東側のB地区と呼んでいるところの西側の端に置いていたものを、擁壁の撤去に合わせまして広場の整備を求めることから、その整備の担保性を上げるために、東側に移設をさせていただいております。

前のページにお戻りいただきまして、今度は中段になります。建築物の敷地面積の最

低規模でございます。新しいほうでは、これはB地区のところの規定でございますが、敷地の最低規模は300平方メートルというようにさせていただいております。300平方メートルとした根拠でございますが、ここは略となっておりますが、ほかの地区も300平方メートルと設定させていただいておりますので、同様の基準で整理をさせていただいたところでございます。

そのほか、下になりますが、壁面の位置の制限等につきましても、しかるべき記述を加えさせていただいたところでございます。

最後になります。先ほどご覧いただいた最後のページの図面のほうでございますが、今度は下の図の比較になります。従来の地区計画では、漠然と方針として広く赤で囲ったこの範囲の中で、バリアフリー化等によるアクセス性の向上を図るとしてきておりましたが、今回の区とURとの両者の協働による取組み等で、およそ駅に近い部分で整備を求めることができそうであるということで、その実施する範囲を狭めさせていただいた上で、さらに歩行者ネットワークとして新たに東西を結ぶ矢印を加えさせていただいて、事業者に対しては地区計画上の位置づけを明確にさせていただいたところでございます。

以上、長くなりましたが、地区計画の新旧の対照表のご説明はここまでとなります。その上で、恐縮です、事前に配付させていただきました議案の資料の確認をしていただきたいと思います。

恐れ入ります。お手元に資料1とあります292号議案、ご用意いただけますでしょうか。それでは、ご説明させていただきます。

まず1ページ目です。区長から審議会への諮問文でございます。地区計画の変更は、北区決定の案件となっております。

2ページ目をご覧ください。ここでは6のご説明をさせていただきます。

これまでの経過と今後の予定でございます。令和3年3月から、都市計画法第16条に基づく原案の説明等を、コロナの影響もありましたのでYouTubeを活用しまして動画配信でご理解を求めているところでございます。今日までに2,100回を超える方々からご視聴をいただいているところでございます。

また、10月13日からは、都市計画の案の公告・縦覧を行ったところでございますが、後ほどご説明いたしますが、意見書は提出をされなかったところでございます。本日の審議会を経て、予定では来年1月24日に都市計画の決定告示ができればというふうに考えているところでございます。

3ページから14ページにつきましては、補足資料によりご説明させていただきましたので、内容につきましては省略をさせていただきたいと思います。その上で16ページをお願いいたします。

飛びまして16ページです。都市計画法第16条に基づきまして、この4月に実施した都市計画原案に関わる縦覧及び意見書の提出についての説明となります。1件の意見書が提出をされております。大きく六つの事項について触れられております。簡単にご説明をさせていただきますと、本地区が災害時の避難場所として指定されていることから、オープンスペースを今後も確保していくには建物の高さの制限は設けずに、むしろ高い建物の誘導を図って、建物の足元の広場をしっかりと確保していったらどうかといったことや、それを可能とするために、B地区に隣接する日影が落ちる地区の日影規制まで緩和したらどうかといったようなことが求められております。

また、それ以外は、区とURが今後協働で行います公募に関わる事項についての質問等となっております。以上を踏まえて、土地を有効利用するための建物の高さや、日影規制の緩和等についてのご意見についての区の見解でございますが、用途地域を変更して生活利便施設の誘致等を図りますが、引き続き良好な住宅地としていく考え方や、都の用途地域等に関わる指定方針及び指定基準にのっとって、適切な対応と判断している

ところでございます。また、共同公募に関わるご質問等については、現在検討中でございますので、検討中と見解をお示ししているところでございます。

1 ページお戻りいただきまして、15 ページになります。先ほどもご説明いたしましたが、その後、行いました17 条に関わる都市計画案についての縦覧に対しての意見の提出はなかったところでございます。

今度は19 ページに飛びまして、都知事との協議結果でございます。都としては、意見はないとの通知をいただいているところでございます。

次に、資料2に移らせていただきます。用途地域の変更についてでございます。本件は、東京都決定の案件でございます。

1 ページをご覧ください。区長から審議会への諮問文となっております。

2 ページ目をご覧ください。概要書となっております。6 にこれまでの経過と今後の予定を書いております。用途地域は東京都の決定案件ということで、本日の北区の都市計画審議会を経て、12 月22 日に東京都の都市計画審議会が開催される予定となっております。予定では、時を同じくして地区計画の告示予定日と同じ1 月24 日に、都市計画の決定告示を行いたいというふうに聞いております。

3 ページをご覧ください。用途地域を変更する区域の確認でございます。北区の学校跡地とUR の所有地を合わせた約2.2 ヘクタールほどでございます。

4 ページ目をご覧ください。東京都の決定案件ということで、東京都知事から区長宛てに意見の照会が来ているところでございます。

それでは、7 ページ目をご覧くださいませでしょうか。用途地域の変更概要が書かれています。変更箇所として、先ほどご案内した地域の所在地、赤羽台一丁目と三丁目及び赤羽西一丁目各地内として、変更前では、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%だったものを、変更後は、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率は変更して300%となっております。その対象面積は約2.2 ヘクタールとなっております。

6 ページに戻っていただきまして、変更後の新旧対照表となっております。文字が小さくて恐縮ですが、表の上から3 行目が、第一種中高層住居専用地域、今までの用途地域です。その2 行下が第一種住居地域で、変更後の用途地域でございます。一番右側の欄、増減のところを見ていただくと第一種中高層住居専用地域のところマイナス約2.2 ヘクタール、一方で、第一種住居地域のところで約2.2 ヘクタール増えるというふうな形となっております。

恐れ入りますが、10 ページをご覧くださいませでしょうか。都市計画案の理由書でございます。先ほど、補足説明の資料も使いまして、詳しくご説明しておりますが、趣旨としては同様のものでございます。下4 行、ご覧いただきますと、赤羽台周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、「都市中心拠点」である赤羽駅に近接する面積約2.2 ヘクタールの区域について、用途地域を変更するようになっております。

次に、11 ページでございます。都市計画法第17 条に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の提出についてのご説明でございます。こちらにつきましては、東京都が意見を募集している部分でございます。東京都からは1 件、意見書が上がってきているというふうにご連絡をいただいているところでございます。主な趣旨としては、用途地域は、住居系から商業系に大きく緩和すべきだというものだと伺っているところでございます。

最後の議案になります。資料3をご覧ください。高度地区の変更になります。高度地区というのは、建物の高さに関する制限を決める都市計画とご理解いただければと思います。

１ページをご覧ください。区長から審議会への諮問文となっております。高度地区の変更は、北区決定の案件でございます。

2ページをご覧ください。概要書になります。6番のこれまでの経過と今後の予定でございますが、地区計画と同様のスケジュールとなっております。

３ページ目をご覧ください。先ほど凡例の部分を書き直していただきましたが、高度地区を変更する区域をお示ししておりまして、用途地域を変更する区域と同じでございます。

6ページ目をご覧ください。変更の概要をまとめております。変更箇所については、先ほどご案内した地域で、変更前、第二種高度地区だったものが、変更後は第三種高度地区とさせていただいております。

９ページ目をご覧くださいませでしょうか。都市計画案の理由書でございます。地区計画変更に関連して変更するものでございます。趣旨は同様の内容となっております。最後、最後の４行、赤羽台周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、都市中心拠点である赤羽駅に近接する面積約２．２ヘクタールの区域について、高度地区を変更するとまとめさせていただいております。

また、11ページになりますが、都知事との協議結果でございます。都としては、意見はないとの通知を得ているところでございます。

恐れ入ります、１０ページにお戻りいただきまして、都市計画法第１７条に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の提出についての説明の内容となっております。

いただいたご意見ですが、反対意見に関するものということで1通いただいております。内容はご覧のとおりなのですが、意見としましては、建築物の高さの制限が存在すると需要の高い高利便性住宅、超高層住宅とイメージされているのだと思いますが、そういった建設が不可能となる高度地区に関しては、指定なしとすべきであるというご意見でございます。

北区の見解でございますが、先ほどご説明したとおり、今回は地区計画の変更に合わせて行う高度地区の変更でございます。住宅系の土地利用という考え方は私も譲っておりませんので、用途地域等に関する指定方針、及び指定基準、東京都でございますが、これに基づいて周辺の居住環境の保全を図るために、このように定めておりますという見解をまとめているところでございます。

説明としては大変長くなりましたが、以上で第292号議案、第293号議案、第294号議案の説明とさせていただきます。

(会長)

ありがとうございました。採決は後ほど、個々に行いたいと思いますが、質疑は一括で行いたいと思います。この3議案につきましてご意見、ご質問がございましたら、挙手の上ご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

はい。お願いします。

(委員)

区内で何か所か児童相談所というお話が出て、区とＵＲが共同で建設するというような話があったかと思います。赤羽台にある旧赤羽台東小学校のところだったと思いますが。現在、児童相談所は、王子税務署の近くに東京都の児童相談所がありますけれども、それとは別に区で設置するという意味なのでしょうか。例えば、区とＵＲが共同で造るということは、東京都とは関係のない児童相談所ができるのか。お尋ねしたいと思います。

(会長)

では、お願いします。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。

まず、児童相談所ですが、児童相談所の事務を23区が行えるように法律が変わりました。23区は、1区を除いて基本的に自ら児童相談所を運営したいという意向を持っておりまして、北区もその取組み、姿勢の一環で、旧赤羽台東小学校の一部を使って、児童相談所とそれに関連する子育ての複合施設を整備する計画、構想をまとめさせていただいているところでございます。

北区の児童相談所は、旧赤羽台東小学校の学校跡地の一部を使って整備する予定でして、現在お示しさせていただいている敷地の規模では5,000平方メートルとしております。北区とURが共同で公募する事業は、その残りの土地とURの土地を合わせて、今、約1.4ヘクタールとご説明させていただいておりますが、そこについては今後民間事業者に対し、住宅を中心に生活利便機能等が入ってくるような整備を、もしくは先ほどご説明しましたが、まちづくりの課題を解決していただくようなアクセスルートや、エレベーター、駐輪場等の整備を民間の負担で求めるような取組みを進めているところでございます。

(会長)

よろしいですか。はい、どうぞ。

(委員)

児童相談所を、東京都だけでなく区もやるとなると両者の整合性というのはどうなるのでしょうか。例えば、東京都の児童相談所のほうが、かなり権限を持っているのではないかと思いますよ。区の場合は、同じくらいの権限を持たせられるような状態なのですかね。つまり、都と区それぞれで児童相談所ができて問題ないのでしょうか。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

失礼いたしました。23区で児童相談所の事務ができるようになりましたので、事務は東京都から北区に移管されるというのが前提です。したがって、北区内に児童相談所が二つできるということはありませんので、北区の児童相談所が開設された時点で、東京都の児童相談所はなくなるとご理解いただければと思います。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

(委員)

今回の変更の趣旨は理解できまして、大変よい計画になるのではないかと考えておりますが、ちょっと気になることもあります。補足資料のうち「まちづくりの課題と土地利用変更のポイント」をご覧くださいと、これまで駅と団地との連携で①が中心だったのが、②や④が中心になる傾向も出てくるとなると、東洋大学のキャンパスを挟んで動

線が交わるような形になります。その場合、東洋大学の中を通行できるような何かしらの動線の確保があるのかどうか、ちょっと伺いたいと思います。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。

現時点では、駅から高台部分に向かうアクセスルートの多様化を図ることが計画としてまず先行しているものですから、委員からご指摘があったような、例えば一般の方々も含めてキャンパスが通行できるなどのことまではまだ明らかにはなっておりません。

だからといって、こちらの道しか通ってはいけないというような運用は特段考えているわけではありません。

強いて言えば、東洋大学でも自主的に学生に対してバリアフリー施設などは高齢者や障害者の方々に優先的に使っていただくといった指導にとどまるところです。

整備後改めて、動線の検討など必要なマネジメントを行うときは、ご協力できる範囲でそのような取組みをしていくことが必要であるのかなとは思っております。

(会長)

よろしいですか。どうぞ。

(委員)

私が思うには、その連携に協力するというようなことが、⑥の東洋大学の中にもあってもいいのかなという感じが少ししました。動線がつながるところが、どうしても最短距離を行くようになると思うので、その辺も含めてやはり何か考えておいたほうが、地区計画の内容にどの程度盛り込むかということの必要性は別としても、協定などそういうことも考慮していくというようなことも必要じゃないかなと思います。

(会長)

では、これについては、今後ご検討いただくということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

そのほかどうでしょうか。

(委員)

少々気になるところがございまして、現在団地の盛衰といいますか、一気に人口が増えたと思ったら高齢化が進み、また子どもの数が増えてきているという状況にありますよね。このことは関連して、例えば保育施設だったり、学校施設だったりに影響が出る。また、高齢化が進めば当然高齢施設の必要性が高くなる。

とかく、こういう問題はどうしても大規模な住宅団地を開発すると出てくるというのがこれまでの経過にもあって、特に桐ヶ丘団地だったり、赤羽台団地だったり住戸規模がもともと5,000戸と3,000戸程度、そういう説明だったと思います。

今、桐ヶ丘団地は現実には減っていますよね。661戸という話も聞きます。ただ、そのほかにも桐ヶ丘団地の土地利用の仕方として、増える要素があるのではないかなということも耳にしています。そうすると、これからどうなっていくのか。

つまり、住宅戸数がこれまでの5,000戸から減って、さらに今度5,000戸となって、また更にその先もっと増えるのではないかなという中で、保育園などいろいろな

手当は取りようがあると思いますが、反面学校を確保するというのは大変難しいと思う。そのあたりで影響が出ないのかな、と。一つのポイントになると思います。

また、この住宅戸数の推移が現状5,000戸を標準として、今どういう段階で、これからどういうふうになっていくのか、そこから先で増えるのかどうか、どう見通しているのかも確認したい。

桐ヶ丘も赤羽台もありますから、非常に大きな影響があると思います。土地利用のあり方の問題に関わる部分として確認しておきたいのですが、いかがでしょうか。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まず、学校のほうをご説明させていただきます。特に小学校のほうにつきましては、東京都の教育庁が児童の推計というのをしております。6年先までしております、その6年というのは、要はこの世に生を受けている子どもが0歳から5歳までおられるわけで、その人たちの数を将来にどういうふうに伸びていくかというもので、このことからおよそ、そう外れないで推計ができるというわけでございます。

また、先ほどご説明しました約600戸を超えるUR賃貸住宅の増設、もしくは、それ以外にも公務員宿舍等も新設される予定なんです、それを含めても赤羽台を学区域とする赤羽台西小学校で十分受入れ可能だというような話を教育委員会からいただいております。その上でB地区でも民間住宅がこの後できてまいります。今回の取組みの中で、区としては、URに対し学校を改築する際に、学校規模を大きくできるように、学校敷地、学校の拡張用地の譲渡を求めています、それもURとの間では約束が既にできております。そういう意味では今後、一定数お子さんが増えても、その規模に応じた施設をその時期までに造ることが十分できるという見込みで、今のところ検討しているところでございます。

そのほか、保育施設とか高齢施設のお話もいただきましたが、最も自分の足で通う施設ということですので、小学校が一番微妙な施設になりまして、保育施設でいえばもうちょっと広い範囲の中で、需要に対して供給を考える考え方を取ってしまして、この赤羽台団地のある赤羽西地区というのは、現在待機児童がゼロでございます。また地区内の保育園には、定員割れをしている保育園もございます、関係部署からは、保育を受け切れないというような状況にはならないという認識を示してもらっているところでございます。

また高齢者施設については、桐ヶ丘団地の中で、区と東京都との間で、この後施設整備を進める計画がございます、そういった中で十分対応していけるものだというふうに考えております。

(委員)

ありがとうございます。今のお話をお伺いすると、20年程度は大丈夫なのかな、というところですね。都営住宅にしても、昔の公団住宅にしても、住宅の供給主体が随分と動いてしまっているので、色々あるとは思いますが。

もう一つ、私がうんと気になっているのが、北区の将来都市像です。パンデミックを受けて色々と考え直す時代に入り、見えていないところがある。例えば、北区を含む23区の一極集中についての問題があります。これ自体、人口問題の中でも出てきますし、様々な施設の問題でも出てくるのではないのでしょうか。

例えば、赤羽地域というのは非常にマンション需要が高く、供給も同じくらい多い。

一方で、今セーフティネット住宅というのも、色々登場していて、これはマンションを買うだけの資金力がない区民の方々に対しての需要に応えられるものです。私自身、URにはマンションの供給でなく、こういうセーフティネット住宅の供給主体として頑張ってもらいたい。北区の中でもそうした要望がありますものですから。

今まで申し上げてきたことから、これ以上マンションが増えていくと、赤羽台だけでなく全体として大変になってきてしまうのではないかという気がします。そういう点から民間マンションを誘導する部分については、私としては同意しかねます。この点はURとの間で見直しをしてほしいところだなと思っておりますので、個々の都市計画変更、つまり容積率の緩和だったり、高度地区の緩和だったりについては、今やらないほうがいいのではないかと考えているところです。

(会長)

ただいまのお話はご意見として承ります。ありがとうございました。
ほか、どうぞ。

(委員)

3議案につきまして、丁寧にご説明いただいてありがとうございます。非常に分かりやすく、よく理解をできました。

私のほうで1点、確認をさせていただきたいのですけれども、北区都市計画マスタープラン2020の中でこの赤羽台周辺地区というのが、地区連携拠点として、そしてまた、この赤羽台周辺地区をゲートウェイとして形成していくというふうなご説明をいただいた中で、スライドでもご説明を受けましたけれども、この武蔵野台地の高低差10メートルということで、非常に今後、この人の流れも増えたり、また持続可能な生活圏を形成したりしていく上でバリアフリー化というのは非常に大事な課題、問題にはなってくるのかなと思います。

その上で、分かる範囲で結構ですけれども、この北区の土地、URの土地、これを譲渡先、民間事業者にしますけれども、このバリアフリー化を求めるに当たって、これを求めるという表現をされておりましたが、これは、ある程度担保できるものなのでしょうか。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。

バリアフリー施設の担保につきましては、土地を譲渡する者を選ぶときの必須条件にさせていただく予定です。ですから、それをやれない者には土地を売りませんという仕切りで、今、URと調整を進めているところでございます。

(会長)

よろしいでしょうか。ありがとうございました。
ほか、いかがでしょうか。
はい。お願いします。

(委員)

ご説明ありがとうございました。今回の変更の中で、新旧対照表を見比べてみると、

今までなかった洪水に対する記述が非常に多く追加をされております。近年、大規模水害が非常に懸念される中で、この低地部から高台への避難というのが非常に大事な、これからの課題になってくると思います。その中で今回、その高台避難経路の整備というのが入っておりますけれども、先ほどもありました、この10メートルを超える高低差の中で、こういったその避難経路をこの地域の中で組んでいけるのか。また周辺の道路も含めて、どのルートを整備していくのが一番、この避難に適しているのかというところもお示しいただきたいと思いますし、また、その高台に避難をしてきた人たちの受入れについて、例えばこの団地、また東洋大学、そういった施設での受入れをどのように考えているかを教えてください。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。

新たに整備する高台避難も可能とするアクセスルートの話ですが、どちらにしてもこの地区の中でしか整備のしようがございませんので、できる限り、その中でも利用の勝手がいい場所で、特に、通常時は日常生活ルートにもなりますので、そういった位置で考えていきたいと思っております。ただ、何分非常時ですので、人が殺到したときにかえって二次被害を生まないような幅員が例えば必要だろうとか、健常の方ばかりではございませんので、先ほどもありましたが、バリアフリー施設がしっかり整備されていて、高台避難の場合、基本、洪水になる数日前に避難がされるという前提であれば、当然、エレベーター等も普通に動くでしょうから、その処理能力等も、一定程度考えていく必要があるのかなというようなことは、協議をしている最中でございます。

また、上がった先の話でございますけれど、これは赤羽台に限らず桐ヶ丘もそうですが、どうしても上がった先のところで人が密集して、また新たな混乱が生じる可能性がございます。そういう意味では、北区としては、今まずは東洋大学と、先ほどもご紹介しましたが大きなアリーナを造る予定がございますので、そういった中で、東洋大学の学校運営に支障のない範囲で、こういった協力ができるか協議をさせていただいているところでございます。後背地が全く洪水の影響を受けない高台でございますので、どのように人を後ろへ送っていくのかを考えることこそ、根本的な対応なのではないかと認識しております。

(委員)

避難路については、高低差を克服するためにも、バリアフリー施設としてエレベーターを中心に考えられているのですけれども、やはり、輸送能力を考えるとエスカレーターとかそういったものも非常に有効になってくると思います。そういったものを使ってこの高低差をカバーしていくというのも、これからの構想の中では非常に必要なのかというふうに思います。

それをふだん使いの中でも、エレベーターだけではなくて、車椅子の方は確かにエレベーターですけれども、つえをついた方や足腰弱っている方が少し使いたいというときには、エスカレーターが非常に有効だと思いますので、そういったことも検討に加えていただければと思います。

大きな避難路として、今、補助86号線という都市計画道路がこれから整備されるわけでありまして、そこへのルートのアクセスも考えていただきながら、避難路の確保というのをしっかりこの地域の中で考えていただければと思います。

受入先についても、新たな団地、また民間も含めて災害協定を結ぶであるとか、そういったところも含めて、この地域にはいろいろな条件を課していく必要があるのかなというふうに思いますので、その辺もよろしくお願いをいたします。

(会長)

はい。ありがとうございました。貴重なご意見をいただきました。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。お願いいたします。

(委員)

大変立派な施設が赤羽台、桐ヶ丘にできるということで、赤羽地区の西に住んでいる者にとっては大変すばらしいなと思います。ただ、赤羽台というのは先ほど委員も言われたように10メートルの落差があって、しかも、交通網が大変乱れているわけですよ。今後、赤羽台や桐ヶ丘で大変素晴らしい施設ができれば、人口がもっと増えていくでしょう。今の段階でも放置自転車が多いですし、バスのみの交通網で増えた人口に対応できるのでしょうか。

ですから、こういう施設を造るときにはやっぱりまずは交通を考えて計画を練っていただくと大変ありがたいなと思うんですよ。自分も73年住んでいるものですから、やっぱり高台に行くには、結構な体力が要ると。その辺も含めてやっぱり交通網というのはものすごく大事じゃないかなという気がするんですが、どういうふうにお考えになっているのでしょうか。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まず放置自転車の関係でございますが、委員からご紹介のありましたとおり、赤羽駅は放置自転車の数がとても多いことで、まちづくりの課題ともなっておりますので、私も新たな駐輪場をしっかりと整備して行って、そもそも低いところ、駅周辺に自転車を乗り入れないで何とか手前で、駐輪場でしっかりと止めていこうというふうに考えております。そのことによって、結果的に、歩道を含めた歩行者空間等が快適で安全に利用できるような、そういったところに資するというふうに考えてございます。

あと、そもそも、最近赤羽は、本当に住みたいまちランキングでかなり上位に数年間位置づけられていて、実際、住んでおられる方に評価を得られているんだと思います。それは地区内だけでなく、都心部に向かう交通も含めて高い評価を得ているからだと思いますが、いずれにしても、そういったこれからできる住宅団地も含めて、交通環境がしっかりと整っていかないと、また新たなまちづくりの課題に発展する可能性もございますので、しっかりと総合的に整理しながら、対応を考えてまいりたいと考えております。

(委員)

コミュニティバスを含めて、その辺も考えていただきたい。もうコミュニティバスも、数年前から話題になっているんですけども、なかなか前へ進んでいかない。ですから、一番心配になるのは、やっぱりバスを含めて交通網が、交通システムがきちんとできるかどうかということで、いい施設を造っても、そこに行くのに大変な努力をしなくては

いけないというのでは、施設が逆にマイナスになってきますから、その辺を考えていただければ、大変ありがたいなと思いますので、よろしくお願いします。

(会長)

貴重なご意見ありがとうございます。私自身もコミュニティバスのほうの委員会もやらせていただいておりますので、そちらでまた検討させていただきます。ありがとうございました。

そのほかいかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

(委員)

今回、地区計画の変更ということで、資料1の14ページにある理由書のところなんですが、土地利用の方針や地区計画の目標のところでは今回話題になっていて、皆さん注目しているらっしゃる、大規模水害とかバリアフリー対策というのが大きな変更の要因になっているんですけど、理由書のところにはそういった文言が全然ないので、ちょっと分かりにくいかなというのがちょっと気になりました。

資料2と3は、地区計画に沿って変更しているというふうになっているので、ちょっとそこがつかみにくいというか、理由書のところではもう少しそれが入ってもいいのかなというのを正直なところ思いました。これは意見ですので、回答は要りません。

(会長)

意見がありましたので、よろしくお願いします。具体的にはしっかり書いてあるということによろしいですか。そのほか、ございますか。どうぞ、お願いします。

(委員)

今回のこの計画によって、この地域での交通量、車の量というのはどの程度増えるのでしょうか。

(会長)

はい。お願いします。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。

まず、直接的に考えられますのが、この図面をご覧くださいますと、黄色で⑦とある一帯に造られる賃貸住宅661戸にお住まいの方々が所有する車両と、やはり、赤いところで塗った部分に新しくできる民間の分譲マンションに整備される方々が所有する車程度というふうに考えてございます。それ以外、生活利便施設として店舗が赤い地区には整備されますが、むしろ駅から徒歩でご利用いただけるような施設をイメージしてまして、遠方から車でわざわざその買物に来るような、そういったお店の規模、もしくは中身というのはあまり想定していないところです。

一方で、やはり、⑦と囲ったところには情報発信施設、全国唯一のURが整備する施設ができて、これはもしかしたら、区内の小学生の遠足などで使うとかそういった話は、もう今でも出ているんですけども、一度に大量の方がバスで来られるとか、そういった類いの施設でもないとも思ってございます。ですから、大きく交通環境が変わるというようには想定はしておりません。

(委員)

ありがとうございます。実は、この補助85号線になるかと思うんですが、上のほうからずっと駅に向かって下がって行って、八幡神社の前のところを右折する場合ですね。あそこは信号がなくて曲がったところにすぐ信号があるものですから、右折するのにも今でもちょっと交通量が多いと、非常にタイミングが難しいんですよ。そうすると、この交通量、今おっしゃった話ですとそうでもないということなんですかけれども、このところの処理というのはお考えなのでしょうか。

(まちづくり推進課長)

まちづくり推進課長です。計画全般については、警視庁といろいろ協議しているところですが、そこにまでわたって具体的なご指示いただいているという認識は、今のところないです。

(会長)

はい。ということで、よろしいですかね。はい。ありがとうございました。
ほか、よろしいでしょうか。よろしければ、採決に移させていただきます。

(なし)

(会長)

審議会条例第5条第3項に基づきまして、議案ごとに採決をいたします。よろしいですね。

では、まず第292号議案「東京都市計画地区計画の変更について（赤羽台周辺地区地区計画）」、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は、挙手をお願いいたします。

(全会一致)

(会長)

ありがとうございます。皆さんに手を挙げていただきましたので、本議案につきましては、案のとおり了承ということで区長に答申することといたします。

続きまして、293号議案「東京都市計画用途地域の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」、こちらは東京都決定の案件でございます。

これにつきまして、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)

ありがとうございます。賛成多数でございますので、案のとおり了承とさせていただきます。

最後に、294号議案「東京都市計画高度地区の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」、こちらは北区決定の案件でございます。

これにつきまして、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)

賛成多数でございますので、案のとおり了承とさせていただきます。ありがとうございました。

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への取り組み状況について」を議題といたします。

説明のほうをよろしくお願いします。

(都市計画課長)

都市計画課長よりご説明いたします。

お手元の資料4をご覧ください。

では、資料4と書いてございます表紙部分を1枚おめくりください。「用途地域等の一括変更への取り組み状況について」となっております見出しのものをご覧ください。

一番上の1は要旨でございます。本件はこれまでの本審議会におきまして、複数回ご説明してまいりました東京都市計画用途地域等の一括変更の進捗状況に関するご報告でございます。今回は、ようやくかたちとなりました素案につきまして、お示しいたします。

2番目は、現況・経過等についてです。当初の予定よりも、コロナ禍によりまして区からの変更原案提出期限が令和3年9月から令和4年3月末へと変更となっております。この間、変更箇所抽出を進め、また、内容等につきまして東京都と協議を進め、このたび素案の作成をしたところでございます。

3番目となりますが、変更素案の内容は別紙の資料のとおりとなっております。

1枚おめくりください。A4判の縦で、右上に別紙と書いております。変更箇所の一覧でございます。枝番を含めまして、大きく全部で14か所となっております。それぞれ用途、建蔽率、容積率、高度地区、防火地区、最後に日影の規制というところで、着色した欄が変更となる箇所です。今回の対象となっておりますのは、道路等の地形地物の变化したもの、事業が完了した都市計画道路等の沿道の部分、もう一つが土地利用の転換によるというもので、その3種類合わせて14か所となっております。

次ページ以降、A3判の資料に基づきまして変更内容のご説明をいたします。

では、1枚目、右上にN○1とありますA3判の図をご覧ください。見方といたしましては、左側のところが現行の議定図、現行の図面となっております。右側、着色してございますのが、素案の図となっております。今回、右側の図で赤枠で囲ったところが変更箇所、青い線が変更前の用途境界の位置でございます。変更後の位置を赤い線で示しております。それぞれ僅かな変化の部分もございますので、ご覧いただきたいと思います。

それぞれ図面の下の部分に、用途地域等の状況を説明しております。同じように、左側が現行、右側が変更後となっております。日影規制も同様となっております。一番下に、変更の理由を記載しております。以下、14か所同じつくりとなっておりますので、順次ご説明いたします。

今、お開きいただいているN○1につきましてはご覧いただきますと、図面、向かって右側にございます団地内の通路中心を、従前境界としてございましたが、現在地図上での位置が乱れていること、また将来に向けても不明確であることから、敷地の境界線を用途の境界にしようとするものでございます。東側に通路幅員の半分程度ずらすような形の変更になります。

続きまして、1枚おめくりいただいて、No2でございます。こちら、従前の図面、地図では、川沿いの道路の形状が途中で不明確となったため、敷地の境界等を利用したものとなっておりますが、現在は道路の形状は明確となっておりますので、その道路中心を境界としようとするものです。僅かに北東側にずれるような形になっております。

続きまして、No3でございます。これは以前にも例示をさせていただいた箇所でございます。北側にあります荒川と、南側にあります新河岸川に挟まれた箇所、こちらに防災ステーションが整備されました。防災ステーションが整備されたことに伴いまして、道路が付け替えをされました。向かって地図で言うと右側、東のほうへ大きく道路が付け替えられましたので、現在の位置に道路は存在しません。そのため、境界を現在の道路中心とするものでございます。変更の面積としては、こちらが一番大きくなるかなと考えております。

続きまして、No4をご覧ください。こちらは従前の用途境界につきまして、擁壁の下ということで表示をしてございましたが、やはり地図上でのずれと、また、現地でも不明確であるということで、こちら敷地の境界に変更しようとするものでございます。ごく僅かに南側にずれが見られて、赤い線を引かせていただいております。

では、さらに続きましてNo5をお願いいたします。No5につきましては、まず左側にある現在の指定図をご覧ください。かつて行われておりました京浜東北線の高架化関連工事、当時はまだ工事中だったので図面でそのように表示されておりますが、今回、地図上で鉄道と道路が明示されましたので、この現在の道路中心から境界を定めるということで、こちら敷地図上で若干のずれが見えているということから、西側にずらした形での変更となっております。

続きまして、No6でございます。No6につきましても同様でございます。やはり工事中の表示であった部分、道路が完成をいたしまして地図上に明示されましたので、その道路の境界からということで用途の境を定めるものでございます。これも若干、西側への移動となっております。

続きまして、No7でございます。こちらは、都市計画道路事業の完了に伴いまして、一体的に整備されました従前からの道路の境界、都市計画の道路よりもカーブをしている関係で、西側に広がって一体的に整備をされましたので、現在の一体的に整備された道路境界を起点に境界を定めようとするもので、西側に近隣商業地域が広がるような形の変更となります。

続きまして、No8でございます。No8につきましては、従前、敷地内の通路の中心、これを境界としてございましたが、現在、通路が廃止されまして、通路を挟んだ南北の敷地が一体的に計画をされております。そういった関係から、北側の道路の境界を起点に従前の位置付近に新たに境界を定めようとするものです。若干南側に寄るという形での変更となっております。

続きまして、No9でございます。こちら向かって左側のマンションの敷地内の通路中心を境界としてございましたが、これも不明確となることが想定されますので、今回、敷地の境界を用途境とするものです。No9につきましては、枝番1、2となっておりますが、これは従前の用途地域等が異なっているために枝番としております。内容としては、同じように敷地内通路中心から敷地境界線へ、東側へ境界を若干移動させるものとなっております。

続きまして、No10です。こちらは今回、区内では唯一となります土地利用転換による変更となっております。従前、工場がございました土地につきましては、集合住宅と商業施設とする再開発等促進区を定める地区計画が決定されました。それに従いまして現地、現在工事が完了して土地利用転換が終了しているということですので、従前定めました再開発等促進区を定める地区計画決定時に、想定していた用途に変更するとい

うものでございます。具体的には、従前工業地域だったものを第二種住居地域へ変更するというもので、これをもって制度上からも土地利用転換が完了していくというものでございます。

続きまして、N○11をお願いいたします。こちらも枝番となっておりますが、内容的には同じものです。境界としていました都営アパートと、自衛隊の駐屯地との間の擁壁、こちらがその後の中央公園の拡張整備などによりまして改修をされました。そのため、現在の公園境界を用途境界として整理を行うというものであるというもので、枝番1、2番については、従前の用途地域の違いによるものでございます。

続きまして、N○12でございます。こちらにつきましては、現行議定図におきましては、用途境界を新幹線高架の雨だれ線としておりますが、実態的に非常に不明確な表現となっておりますので、高架沿いにあります道路の境界を改めて用途境にしようということで変更するものでございます。

続きまして、N○13をお願いいたします。こちら都市計画道路事業の完了に伴うものでございます。首都高速道路の側道部分になりますけれども、整備が完了しまして、一体的に整備されました従前の道路形状が若干膨らんだものですから、その道路形状を起点にした用途境界に変更するというものでございます。東側に若干の膨らみが出ております。

最後になります。N○14です。こちらは首都高速道路の整備が完了したことに伴うものでございます。現在、飛鳥山の換気所となっている部分、従前の議定図ですと敷地境界として想定される部分でしたけれども、整備完了に伴いまして、敷地境界が明確になりましたので、現在の敷地境界を基に用途地域を定めようとするものでございます。赤色の商業地域を拡大する形での変更となっております。

以上が都市計画の手続、これから考えられる14か所となっております。また、これら以外でもずれが道路内にとどまるものや、微小なものにつきましては変更に至らず、修正の扱いとするようなものもございますが、今回の都市計画の変更の素案といたしましては、大きくこの14か所となっております。

なお、作業の過程等において、日影規制の改正のみが必要となる箇所も想定されますが、こちらにつきましては、現在東京都との協議を引き続き行っている状況でございます。

では、お手数ですがA4判の資料の「4 今後の予定」をご覧ください。本日の本審議会へのご報告後、11月に予定されております建設委員会にご報告、その後、変更に関係する皆様に個別ご説明をいたしまして、年度内に本審議会へ再度お諮りしまして、北区原案を作成の上、都に提出する予定でございます。その後、東京都にて所定の手続を進めまして、都市計画の変更決定等は令和5年度の予定となっております。

以上、ご報告でした。どうぞ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。本日は、報告事項ということでご報告ありました。何かお気づきの点などございましたら、ご発言いただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。特によろしいですか。

(なし)

(会長)

それでは、先ほどご説明いただいたスケジュールでこれから進めますので、よろしくお願いします。

報告事項がもう一件ございます。「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ついて（豊島八丁目地区地区計画）（東京都決定）」でございます。

ご報告よろしくお願いします。

（都市計画課長）

引き続きまして、都市計画課長よりご報告いたします。

「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ついて（豊島八丁目地区地区計画）（東京都決定）」に関するものでございます。

では、表紙をおめくりください。要旨でございます。本件につきましては、東京都市計画用途地域等の一括変更、先ほどのご報告事項とともに、東京都から素案の作成依頼があったものでございます。ただし、こちらは期限の延伸がございませんので、本年9月末、素案について東京都に提出を終えました。その旨のご報告となります。

2番、現況経過等でございます。東京都からの依頼を受けまして、用途地域等の一括変更の作業に合わせまして素案作成を行いまして、9月末までに東京都へ素案提出をいたしました。

変更素案の内容は、後ほどご説明いたします。先に今後の予定だけご説明させていただきます。こちらの手続きにつきましては、用途地域等一括変更と同じく、令和5年度に東京都において決定する予定となっております。

それでは、2ページ目をご覧ください。こちらは参考となっております。今回の変更が必要になった背景でございます。都市計画法の用途地域に新たに「田園住居地域」というものが定められました。平成30年4月1日施行となっております。

この関係で、建築基準法において建築物の用途規制を定めております別表の第2、この表の中の途中に「田園住居地域」に関する項が追加されたため、以下の各項が一つずつ繰り下がることになりました。いわゆる項ずれが発生したということでございます。

3ページ目をご覧ください。この項ずれを受けまして、東京都決定の再開発等促進区を定める地区計画におきましても、対応を一括して行うこととなりまして、東京都から素案作成依頼がありました。その素案作成依頼の文書が3ページに掲載されております。

次に4ページ目をご覧ください。別紙2となっております。東京都からの依頼を受けまして区において素案を作成し、9月28日付をもちまして関係図書を提出した表紙となっております。

変更内容等、具体的な部分をご説明いたします。飛んで7ページをご覧ください。変更概要となっております。変更前・変更後、何が変わったかといいますと、下線部の部分でございます。別表第2の（り）項及び（ぬ）項となっていたものが項ずれになりましたので、（ぬ）項及び（る）項となったという部分でございます。

変更の内容としましては、この項ずれ部分のみで、ほかに変更部分はございませんでした。今回の変更素案は実質的な変更内容を含まないということで、区において素案を作成し東京都への提出を行わせていただきました。本日、その内容についてのご報告となります。

以上でございます。

（会長）

非常に形式的なことですので、これはよろしいですね。ありがとうございました。

6. 閉 会

(会長)

以上で、本日の議事は終了でございます。

何か全体を通してご発言、ございますでしょうか。よろしいですかね。

(なし)

(会長)

それでは、私の進行は以上とさせていただきますので、あとは事務局、よろしくお願いいたします。

(まちづくり部長)

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、そして、長時間にわたりまして熱心なご審議をいただきましてありがとうございました。今回いただいた意見を参考に事務局としては取り組んでまいりたいと考えております。

本日は、これをもちまして閉会とさせていただきます。ありがとうございました。